

«Утверждаю»

Ген. Директор  Покровский Е. В.

ОТЧЕТ № 06073/25-А

об оценке права пользования и владения
на условиях аренды недвижимым имуществом:
нежилое помещение (этаж № 1, пом. №№ 63 (часть), 36),
общей площадью 105,7 кв. м;
нежилое помещение (этаж № 1, ком. №№ 61, 63 (часть)),
общей площадью 34,3 кв. м,
расположенные по адресу:
Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15

ЗАКАЗЧИК
ФКП «Росгосцирк»

Дата оценки:
10.07.2025 г.

Дата составления отчета:
11.07.2026 г.

Москва 2026 г.

Содержание

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	4
1 КРАТКИЕ ИЗЛОЖЕНИЯ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	5
1.1 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	5
1.2 ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЁННОЙ ОЦЕНКЕ	6
1.3 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
1.4 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ (ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ)	9
3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	11
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ	11
3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
3.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
3.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА	13
3.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	13
4 УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	14
5 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
5.1 ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	15
5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	15
5.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	16
5.4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	20
6 % - ЛИТЕРА А1	20
6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	26
6.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	26
6.2 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	27
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	30

7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
7.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	41
7.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	56
7.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	60
8	<u>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</u>	61
9	<u>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</u>	63
9.1	ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ (ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ)	63
9.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ	65
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ (ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ) ДЛЯ ОБЪЕКТА	65
9.4	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	96
10	<u>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА</u>	97
11	<u>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</u>	98
12	<u>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</u>	99
13	<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	100

г. Москва

11 июля 2026 г.

Итоговое заключение о стоимости

В соответствии с Договором № 05030/Н-25 от 09.06.2025 г., и Заданием на оценку № 1, являющимся приложением к указанному Договору, специалистом ООО «НИОЦ» был составлен Отчет об оценке объекта оценки.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.) и специального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также стандартов оценки МСНО - НП «ОПЭО».

Собственник недвижимого имущества	Российская Федерация
Балансодержатель	ФКП «Росгосцирк»
Порядковый номер и дата составления отчета	№ 06073/25-А от 11.07.2026 г.
Дата проведения оценки	10.07.2025 г.

Для передачи объекта оценки в аренду, в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно Заданию на оценку, были установлены стоимости:

Объект оценки	Адрес	Состав	Площадь, кв. м	Назначение	Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. в год	
					за 1 кв. м	за объект
Нежилое помещение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Этаж № 1, пом. №№ 63 (часть), 36	105,7	Организация питания посетителей и работников организаций культуры	14 701,67	1 553 966,52
Нежилое помещение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Этаж № 1, пом. №№ 61, 63 (часть)	34,3	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	13 087,50	448 901,25

Генеральный директор ООО «НИОЦ»

Специалист:

Оценщик I категории



Е. В. Покровский



Р. К. Мусина

1 Краткие изложения основных фактов и выводов

1.1 Основные данные об объекте оценки

Объект оценки	право пользования и владения объектом недвижимого имущества (с указанием ставки арендной платы)			
	Объект недвижимого имущества	Описание (состав)	Площадь, кв. м	
	Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м	105,7	
	Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	34,3	
Адрес объекта недвижимого имущества	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15			
Текущее использование объекта	не используется			
Наиболее эффективное использование объекта	Объект оценки	Состав	Площадь, кв. м	Назначение
	Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м	105,7	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
	Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	34,3	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией
Собственник недвижимого имущества	Российская Федерация			
Балансодержатель недвижимого имущества	ФКП «Росгосцирк»			
Зарегистрированный вид права	оперативное управление			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	право пользования и владения, обременения - отсутствуют			
Балансовая стоимость недвижимого имущества, руб.	данные о балансовой стоимости у Оценщика отсутствуют			

1.2 Информация о проведенной оценке

Дата осмотра объекта оценки	10.07.2025 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	10.07.2025 г.
Цель оценки ¹	для передачи объекта оценки в аренду в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости, предпосылки стоимости	рыночная Предпосылки стоимости: ФСО II подп. 1 п. 3 - предполагается сделка с объектом оценки (передача объекта оценки в аренду - заключение договора аренды) ФСО II подп. 2 п. 3 - одна из сторон сделки является конкретной (идентифицированной), другие стороны сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) ФСО II подп. 3 п. 3, ФСО IV подп. 5 п. 3 - дата оценки – дата осмотра объекта оценки ФСО II подп. 4 п. 3 - предполагаемым использованием объекта является использование с учетом условий, устанавливаемых проектом договора аренды, указанных в задании на оценку ФСО II подп. 5 п. 3- добровольная сделка

¹ в соответствии с пп. 2 п. 3 ФСО IV и п. 9 ФСО I.

Результаты оценки			
Наиболее эффективное использование недвижимого имущества	Объект оценки	Площадь, кв. м	Назначение
	Нежилое помещение	105,7	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
	Нежилое помещение	34,3	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией
Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке			
Рыночная стоимость права пользования и владения недвижимым имуществом (арендная плата) без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. за 1 м² в год			
подход к оценке		результат расчетов	
для нежилого помещения площадью 105,7 кв. м			
Затратный подход		не применялся	
Сравнительный подход		14 701,67	
Доходный подход		не применялся	
для нежилого помещения площадью 34,3 кв. м			
Затратный подход		не применялся	
Сравнительный подход		13 087,50	
Доходный подход		не применялся	

Итоговая величина стоимости объекта оценки				
Адрес	Описание (состав)	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. в год	
			за 1 кв. м	за объект
Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м	105,7	14 701,67	1 553 966,52
Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	34,3	13 087,50	448 901,25
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости				
Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.				

1.3 Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	11.07.2026 г.
Порядковый номер отчета	06073/25-А

1.4 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 05030/Н-25 от 09.06.2025 г., Задание на оценку № 1, являющееся приложением к указанному Договору
---------------------------------	--

2 Информация, содержащаяся в задании на оценку (задание на оценку)

Объект оценки, включая права на объект оценки	Объектом оценки является право пользования и владения нежилым помещением, расположенным по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15		
	Состав объекта оценки (номера помещений и номера комнат по плану)	Площадь (кв. м)	Назначение (по проекту договора аренды)
	Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м	105,7	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
	Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	34,3	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией
	Собственник: Российская Федерация. Балансодержатель: ФКП «Росгосцирк» Право балансодержателя на объект оценки: оперативное управление. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости: право пользования и владения.		
Цель оценки	Для передачи объекта оценки в аренду в соответствии с положениями ст. 8 ² Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость		
Дата оценки	Оценка производится по состоянию на дату осмотра объекта оценки		
Специальные допущения, иные существенные допущения	Оценка должна проводиться с учетом следующих условий проекта договора аренды: • годовая арендная плата не включает в себя НДС, расходы на содержание и эксплуатацию объекта (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы); • срок заключения договора аренды – 5 (пять) лет.		
Ограничения оценки	Ограничения отсутствуют		

² Согласно ст. 8 «Обязательность проведения оценки объектов оценки»:

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;...

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с требованиями ФСО, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности

3 Сведения об оценщике, исполнителе, заказчике оценки и привлеченных внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистов

3.1 Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Фамилия, имя, отчество	Мусина Радалия Камельевна
Местонахождение оценщика	101000, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2, 7
Почтовый адрес	101000, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2, 7
Номер контактного телефона	(495) 623-92-86/61
Адрес электронной почты	musina@nioc.ru
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Дата включения саморегулируемой организации оценщиков в единый государственный реестр	27.12.2007 г.
Регистрационный номер саморегулируемой организации оценщиков в едином государственном реестре	0007
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков	г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А
Дата включения оценщика в реестр саморегулируемой организации оценщиков	17.12.2007 г.
Номер согласно реестру саморегулируемой организации оценщиков	321.77
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке Оренбургский государственный университет ВСА 0049849, выдан 01.07.2004 г. Свидетельство о повышении квалификации Государственный университет по землеустройству выдано 27.06.2007 г., Московский государственный технический университет «МАМИ» выдано 23.07.2010 г. Удостоверение о повышении квалификации НОУ ВОП «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» выдано 28.11.2013 г.
Сведения о квалификационном аттестате	№ 044019-1 от 11.09.2024 г. Направление оценочной деятельности – оценка недвижимости

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-108677/24 выдан СПАО «Ингосстрах» 11.07.2024 г., период страхования – с 18.07.2024 г. по 17.07.2025 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-100075/25 выдан СПАО «Ингосстрах» 17.06.2025 г., период страхования – с 18.07.2025 г. по 17.07.2026 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Степень участия в оценке объекта оценки	Расчет стоимости объекта оценки, составление отчета об оценке
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года.

3.2 Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Унитарное предприятие
Полное наименование	Федеральное казенное предприятие «Российская государственная цирковая компания»
Сокращенное наименование	ФКП «Росгосцирк»
Место нахождения	109012, г. Москва, ул. Пушечная, д. 4, стр. 1; 3
ОГРН	1027739272527
Дата присвоения ОГРН	27 сентября 2002 г.

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Институт оценки и управления»
Сокращенное наименование	ООО «НИОЦ»
Место нахождения	101000, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2, 7
ОГРН	1027739182228
Дата присвоения ОГРН	12 сентября 2002 г.
Сведения о страховом полисе юридического лица ³	Полис страхования № 0991R/776/40134/24 АО «АльфаСтрахование» выдан 26.06.2024 г., период страхования – с 01.08.2024 г. по 31.07.2025 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Полис страхования № 0991R/776/50406/25 АО «АльфаСтрахование» выдан 17.06.2025 г., период страхования – с 01.08.2025 г. по 31.07.2026 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

³Застрахована ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год.

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

Настоящим оценщик и ООО «НИОЦ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

В процессе работы по определению рыночно обоснованной величины арендной платы за оцениваемый объект внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

4 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

При проведении оценки Оценщик опирался на следующие нормативно-правовые акты и документы (в том числе стандарты оценки и методические рекомендации, с использованием информационно-правовой системы «Гарант»):

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/1-ССПОД.ОПЭО Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности;
- Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/2-ССПОД.ОПЭО Кодекс профессиональной этики;
- Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО Общие положения о порядке проведения оценки;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.02.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000; ред. от 30.12.2004 г.).

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальный стандарт оценки, определяющий дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также стандарты оценки МСНО - НП «ОПЭО».

5 Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, объектом оценки является право пользования и владения недвижимым имуществом (с указанием годовой арендной платы), расположенным по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15.

5.1 Права на объект оценки

Наименование	Значение	Источник информации ⁴
Собственник объекта недвижимости	Российская Федерация	Выписка из ЕГРН
Балансодержатель объекта недвижимости	ФКП «Росгосцирк» Реквизиты: Полное наименование - Федеральное казенное предприятие «Российская государственная цирковая компания» ОГРН – 1027739272527 от 27.09.2002 г. Место нахождения - 109012, г. Москва, ул. Пушечная, д. 4, стр. 1; 3	Выписка из ЕГРН https://egrul.nalog.ru/index.html
Зарегистрированный вид права	оперативное управление	Выписка из ЕГРН
Балансовая стоимость, руб.	-	-

5.2 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

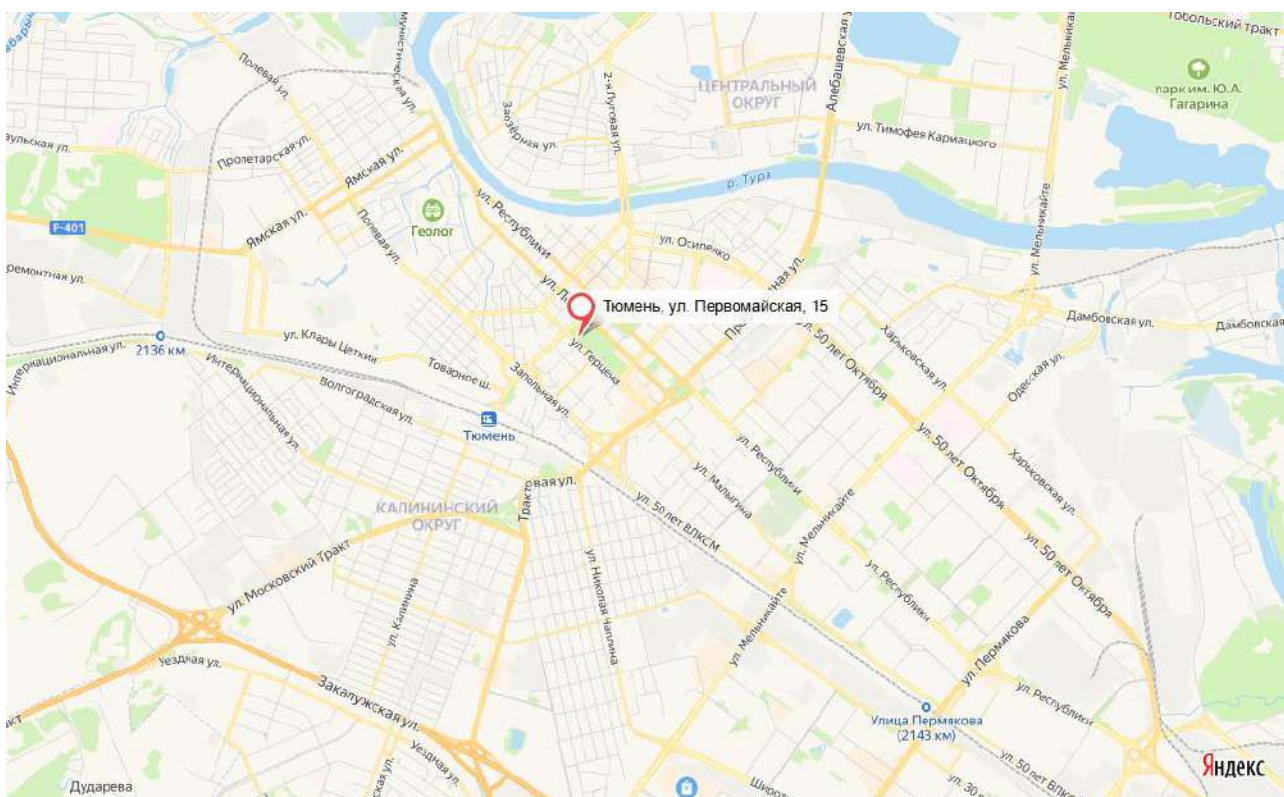
Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН.
- Выписка из реестра федерального имущества.
- Технический паспорт на нежилое здание.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

⁴ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15



5.3.1 Краткая характеристика г. Тюмени



Тюме́нь — 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.

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

Город разделён на четыре административных округа:

- Восточный административный округ;
- Калининский административный округ;
- Ленинский административный округ;
- Центральный административный округ.

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

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.

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.

Нефть и газ Тюменской области способствовали бурному росту в городе научных организаций. Ещё в начале 1990-х годов численность сотрудников НИИ и вузов в Тюмени составляла 11,5 тысяч человек, если добавить обслуживающий персонал — почти 18 тысяч, то есть 10 % трудоспособного населения города.

В областном центре располагаются несколько десятков научно-исследовательских и проектных институтов. Фундаментальная наука представлена Институтом криосферы Земли и Институтом проблем освоения Севера, которые входят в структуру Сибирского отделения РАН. Прикладная наука ориентирована на нужды нефтегазового комплекса. Её лидерами являются «СургутНИПИнефть» (Тюменское отделение), Тюменский филиал ООО «Газпром проектирование», Гипротюменнефтегаз, СибНИИНП, Тюменнефтегеофизика (компания «Интегра»), Институт «Нефтегазпроект», СибНАЦ, Сибнефтеавтоматика (Группа ГМС).

5.3.2 Краткая характеристика Центрального административного округа



Центральный административный округ — одна из четырёх административно-территориальных единиц города Тюмени. До 1996 года именовался как Центральный район.

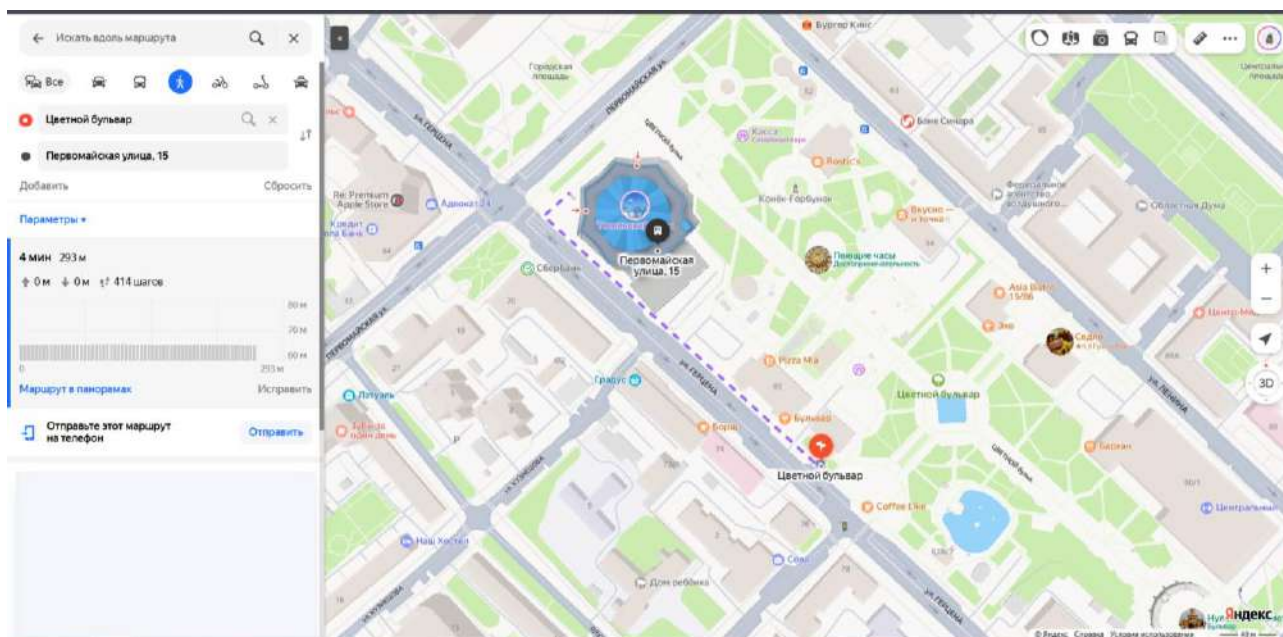
Территория Центрального округа разделена на две части рекой Тура, через которую проходят три автомобильных и один пешеходный мост.

На территории округа действуют более 8 тысяч предприятий и организаций различных форм собственности.

Территория округа была и по настоящий день остается основным административным, культурным и промышленным центром города. В его границах располагаются основные представительные, исполнительные и судебные органы власти области и города.

5.3.3 Характеристика локального расположения объекта нежилого фонда

Местоположение:	территориальная принадлежность – Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15
Характеристика локального местоположения здания, в котором находится оцениваемый объект:	объект оценки расположен на территории ФКП «Росгосцирк»
Ближайшее окружение:	смешанное
Плотность застройки территории:	высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности от остановки общественного транспорта:	4 минуты пешком от остановки общественного транспорта «Цветной бульвар» на ул. Герцена
Ближайшие транспортные магистрали:	ул. Республики, ул. Мориса Тореза
Интенсивность транспортных / пешеходных потоков:	высокая
Благоустройство территории	
Уличное освещение:	есть
Подъездные пути:	есть
Парковка:	стихийная
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность:	высокая
Уровень шума:	высокий
Интенсивность движения транспорта:	высокая



5.4 Описание объекта недвижимости

Идентификация объекта недвижимости		
<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Источник информации⁵</i>
Полный адрес объекта недвижимости	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН
Первичный объект недвижимости	здание	Выписка из ЕГРН
Функциональное назначение	нежилое	Выписка из ЕГРН
Наименование	Тюменский цирк	Выписка из ЕГРН
Объект оценки	право пользования и владения объектом недвижимого имущества (с указанием ставки арендной платы)	Задание на оценку
Объект недвижимости	нежилое помещение	Задание на оценку

Базовые сведения о первичном объекте		
<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Источник информации⁶</i>
Площадь застройки, кв. м	6 035,0	Технический паспорт на нежилое здание
Общая площадь, кв. м	6 707,0	Выписка из ЕГРН
Этажность надземная/подземная	3, в том числе подземных 0	Выписка из ЕГРН
Год ввода (постройки)	1981	Выписка из ЕГРН
Материал стен	из прочих материалов	Выписка из ЕГРН
Степень технического обустройства здания	водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение	Технический паспорт на здание
Износ здания по техническому паспорту, %	по состоянию на 2004 год: 6 % - Литера А1 0 % - Литера А2	Технический паспорт на нежилое здание

⁵ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

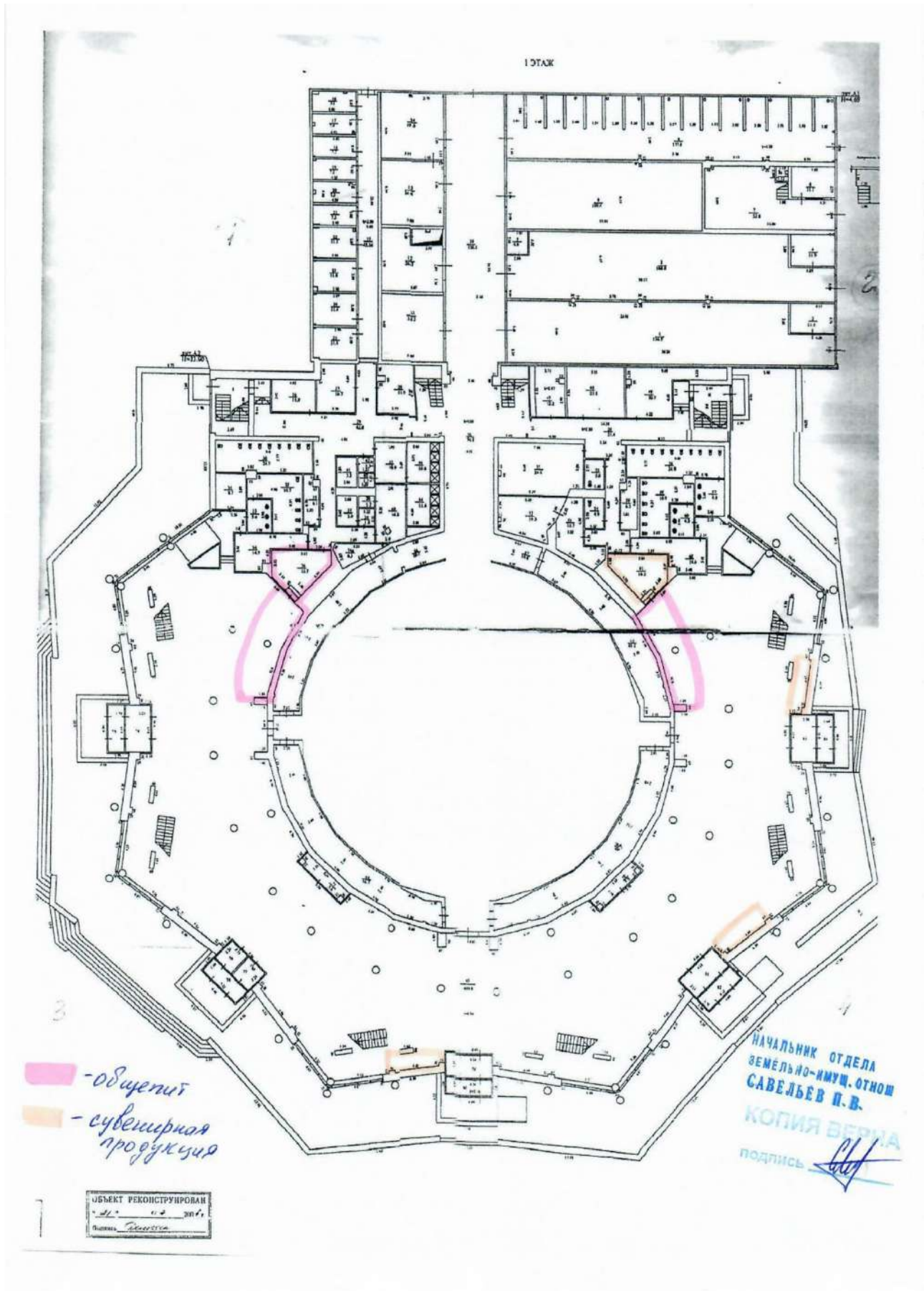
⁶ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

<i>Описание объекта недвижимости</i>			
Наименование	Значение	Значение	Источник информации ⁷
Перечень помещений	Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м.	Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	Задание на оценку
Общая площадь объекта оценки, м ²	105,7	34,3	Задание на оценку
Тип помещений объекта оценки (функциональное назначение по БТИ)	н/д	н/д	-
Текущее использование	не используются	не используются	Фотографии объекта оценки
Характеристика входа	общий	общий	Фотографии объекта оценки, поэтажный план
Условия парковки	собственных парковочных мест нет	собственных парковочных мест нет	Заказчик
Состояние отделки объекта недвижимости ⁸	не требующее проведения ремонтных работ (типовой ремонт (отделка «стандарт»))	не требующее проведения ремонтных работ (типовой ремонт (отделка «стандарт»))	Фотографии объекта оценки
Характеристика комнат (по БТИ)	Этаж № 1 Помещение № 63 – фойе Этаж № 1 Помещение № 36 – подсобное помещение	Этаж № 1 Помещение № 63 – фойе Этаж № 1 Помещение № 61 – подсобное помещение	Экспликация
Тип площади	Этаж № 1 Помещение № 63 (часть) – основная Этаж № 1 Помещение № 36 – вспомогательная	Этаж № 1 Помещение № 63 (часть) – основная Этаж № 1 Помещение № 61 – вспомогательная	Фотографии объекта оценки

⁷ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

⁸ Описание состояния соответствует градации, представленной в таблице 246 от стр. 321 Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023

Местоположение нежилого помещения на поэтажном плане



Ниже приведены данные фотофиксации объекта недвижимого имущества.

Данные фотофиксации

Внешний вид здания



Объект оценки № 1 – нежилое помещение общей площадью 105,7 кв. м





Объект оценки № 2 – нежилое помещение общей площадью 34,3 кв. м





6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

6.1 Основные предположения и ограничивающие условия. Пределы применения полученного результата

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не проводил замеров физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину ставки оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению арендной ставки объекта оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Приведенные в отчете величины арендной ставки действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять как на рыночную ситуацию, так и на величину рыночной арендной ставки (платы за пользование) за объект аренды.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет сдан в аренду по указанной ставке.
14. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2 Особые допущения (в том числе специальные)

1. Описание технического состояния объекта оценки приведено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также результатов визуального осмотра и опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов.
2. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии оцениваемого объекта может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
3. Оценщик не производил обмеры оцениваемого объекта. Общая площадь объекта оценки была принята в соответствии с Заданием на оценку и документами БТИ.
4. Остальные характеристики оцениваемого объекта, оказывающие влияние на результаты расчета рыночной арендной ставки, были получены Оценщиком на основании данных визуального осмотра и интервью с представителем балансодержателя и содержатся в главе «Описание объекта оценки».
5. Оценка должна проводиться с учетом следующих условий проекта договора аренды:
 - годовая арендная плата не включает в себя НДС, расходы на содержание и эксплуатацию объекта (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы);
 - срок заключения договора аренды – 5 (пять) лет.
6. Оценка проводилась в предположении, что каждый объект оценки будет сдаваться целиком одному арендатору.
7. Определение рыночной арендной ставки за объект недвижимости производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за право аренды.
8. Арендная ставка определяется для объекта недвижимости в техническом состоянии, действительном на дату оценки (т.е. «как есть»), при этом арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки) без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. Т.е. все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в

собственность арендодателя только по истечении договора аренды и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

9. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи, в данном случае объекта недвижимости⁹. Коммунальные и прочие перечисленные платежи - затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя¹⁰.
10. Оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за объект производилась в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны 3-х лиц.

⁹ П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

¹⁰ П. 2 ст. 616 ГК

7 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с разделом V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 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.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В рамках данного отчета оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости.

Кроме того, была проанализирована общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки, а также другие показатели.

Результаты анализа представлены ниже.

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Российская Федерация¹¹

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.

Рост объёма строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г.

Платные услуги населению в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г.

Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы.

В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей.

За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

¹¹Материалы официального сайта Минэкономразвития России

https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																		
ВВП	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	6,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,8	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/ 9,4 ¹	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																		
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	93 650 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 089	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.² В январе – апреле 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	6,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,9	-31,0	-11,5	15,1	-5,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,3	-3,8	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.																		
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	5,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	6,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,0	-10,0
бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,0	-0,4	18,0	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

к

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-6,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.																		
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-8,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.																		
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

По итогам трех месяцев 2025 года тюменская промышленность показала рост. По основным видам промышленной продукции предприятиями Тюмени за 1 квартал 2025 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг на сумму 128,0 млрд рублей, что выше уровня января-марта 2024 года на 4,9%.

Объем инвестиций в основной капитал продолжает демонстрировать положительные темпы роста, увеличившись за 3 месяца на 20,4% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2024 года, составив 31,6 млрд. руб. Привлеченные средства организаций в общем объеме использованных инвестиций составили 43,5%, финансирование за счет собственных средств организаций составило 56,5%, или 17,9 млрд. руб.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», показал взрывной рост. За январь-март 2025 года показатель превысил 15,4 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах – 145,2%.

За 3 месяца 2025 года в городе введено в эксплуатацию 324,7 тыс. кв. м общей площади жилых домов. В сравнении с соответствующим периодом предыдущего года площадь введенных в эксплуатацию жилых домов уменьшилась на 32,5%, при этом ввод жилых домов индивидуальными застройщиками увеличился более чем на 78,8%. За 1 квартал 2025 года введено 1370 индивидуальных жилых домов общей площадью 158,0 тыс. кв. м.

Розничная торговля показала в 1 квартале оборот в более чем 109,6 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах составил 100,7%. Оборот розничной торговли на душу населения составил 126,5 тыс. руб. (для сравнения, по Тюменской области (без АО) оборот розничной торговли на душу населения за январь-март 2025 года составил 100,9 тыс. рублей).

Уровень безработицы на 01.04.2025 года составил 0,21%, что ниже показателя по Тюменской области (без АО) (0,3%). Численность официально зарегистрированных безработных в городе Тюмени на конец марта 2025 года составила 1005 человек.

Влияние на рынок недвижимости¹³

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,

¹²<https://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/departament/napravleniya/socialno-ekonomiceskie-rezervi-gtumeni/itogirazvitii2/>
¹³<https://statielt.ru/downloads/2025-4.pdf>

- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

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

Перспективы рынка недвижимости.

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новой архитектуры зданий, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала «подтягиваться» к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа

3. Коммерческая недвижимость. Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидает спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов

недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к рынку аренды коммерческой недвижимости г. Тюмени, а именно к сегменту помещений торговли. Всего по состоянию на 31.12.2024 в Тюмени осуществляли деятельность 5 989 объектов розничной торговли общей торговой площадью 1 466,4 тыс. кв. м. В торговый реестр Тюменской области внесено 1230 изменений по объектам, осуществляющим торговую деятельность на территории города Тюмени. Обеспеченность населения площадью (количеством) стационарных торговых объектов по итогам 2024 года составила 4 630 ед. или 187,2% от утвержденного норматива.

Коммерческая недвижимость г. Тюмень¹⁴

Продажа.

Торговые помещения в период февраль 2025 - март 2025 года были выставлены на продажу в диапазоне от 53 100 до 303 400 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 156 800 руб., а среднее 159 400 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 54 800 руб. до 225 500 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 122 700 руб., среднее значение предложений 124 200 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Тюмени составил от 38 900 руб. до 279 900 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 163 900 руб., а среднее значение находится на уровне 159 300 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 13 600 руб., максимальной 130 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 54 600 руб., а средняя цена предложения 64 600 руб. за 1 кв. м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	53 100	117 700	156 800	159 400	200 000	303 400
Офисные	54 800	100 000	122 700	124 200	147 800	225 500
ПСН	38 900	110 400	163 900	159 300	205 300	279 900
Пром/склад	13 600	29 200	54 600	64 600	103 000	130 000

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Калининском районе, медиана составила 170 700 руб./ кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана цен находится на уровне 131 800 руб./ кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Тюмени лидирует Калининский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 128 400 руб./ кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Восточном районе города, медианное значение цены там составляет 110 100 руб./ кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Калининском районе с медианной ценой предложения 179 200 руб./ кв. м с учетом НДС, самые доступные

¹⁴ <https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2025.03/>

предложения ПСН зафиксированы в Восточном районе, медиана находится на уровне 134 500 руб./ кв. м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 73 600 руб./ кв. м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 47 400 руб./ кв. м с учетом НДС зафиксирована в Центральном районе города.

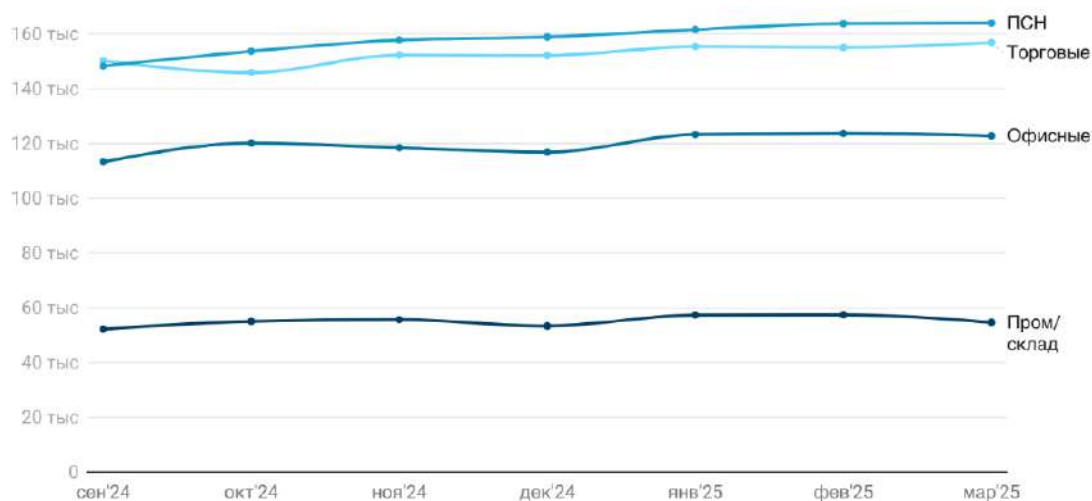
Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Восточный	131 800	110 100	134 500	-
Калининский	170 700	128 400	179 200	53 200
Ленинский	151 500	122 200	155 200	73 600
Центральный	154 100	123 500	154 500	47 400

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 145 800 до 156 800 руб./ кв. м, с усредненным значением 152 485 руб./ кв. м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 113 200 до 123 600 руб./ кв. м, со средним уровнем 119 714 руб./ кв. м Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 148 200 до 163 900 руб./ кв. м, усредненное значение составило 158 200 руб./ кв. м Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 52 200 до 57 400 руб./ кв. м, со средней величиной 55 057 руб./ кв. м

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв. м

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 60 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 80 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 60 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв. м Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 0 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв. м

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Аренда.

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

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 6 500 до 26 400 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 13 500 руб., а среднее значение 14 300 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 200 руб. до 20 400 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 10 700 руб., среднее значение составило 11 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 5 100 руб. до 29 000 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 12 000 руб., а среднее значение составило 12 700 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 3 000 руб., максимальной 11 900 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 7 200 руб., средняя ставка аренды 7 000 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	6 500	10 300	13 500	14 300	18 000	26 400
Офисные	5 200	8 500	10 700	11 100	12 100	20 400
ПСН	5 100	9 600	12 000	12 700	15 400	29 000
Пром/склад	3 000	5 500	7 200	7 000	8 000	11 900

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 15 600 руб./ кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Калининском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 12 000 руб./ кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 11 000 руб./ кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Восточном районе города, медиана ставок там составляет 9 804 руб./ кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 12 820 руб./ кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Ленинском районе, медиана составила 11 000 руб./ кв. м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Центральном районе, медианное значение находилось на уровне 7 330 руб./ кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 000 руб./ кв. м/год без НДС расположены в Восточном районе города.

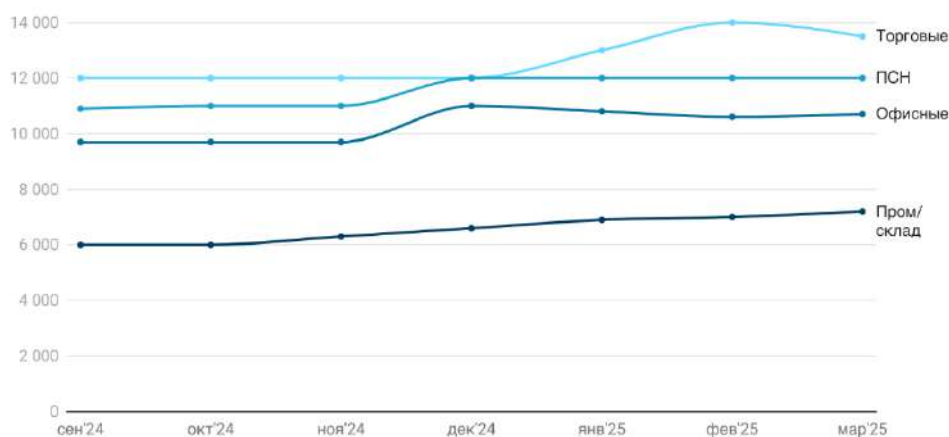
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Восточный	13 500	9 804	12 223	6 000
Калининский	12 000	10 937	12 000	7 200
Ленинский	12 050	10 200	11 000	7 200
Центральный	15 600	11 000	12 820	7 330

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 12 000 до 14 000 руб./ кв. м/год, с усредненным значением 12 642 руб./ кв. м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 9 700 до 11 000 руб./ кв. м/год, со средним уровнем 10 314 руб./ кв. м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 10 900 до 12 000 руб./ кв. м/год, средний уровень составил 11 557 руб./ кв. м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 6 000 до 7 200 руб./ кв. м/год, со средней величиной 6 571 руб./ кв. м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

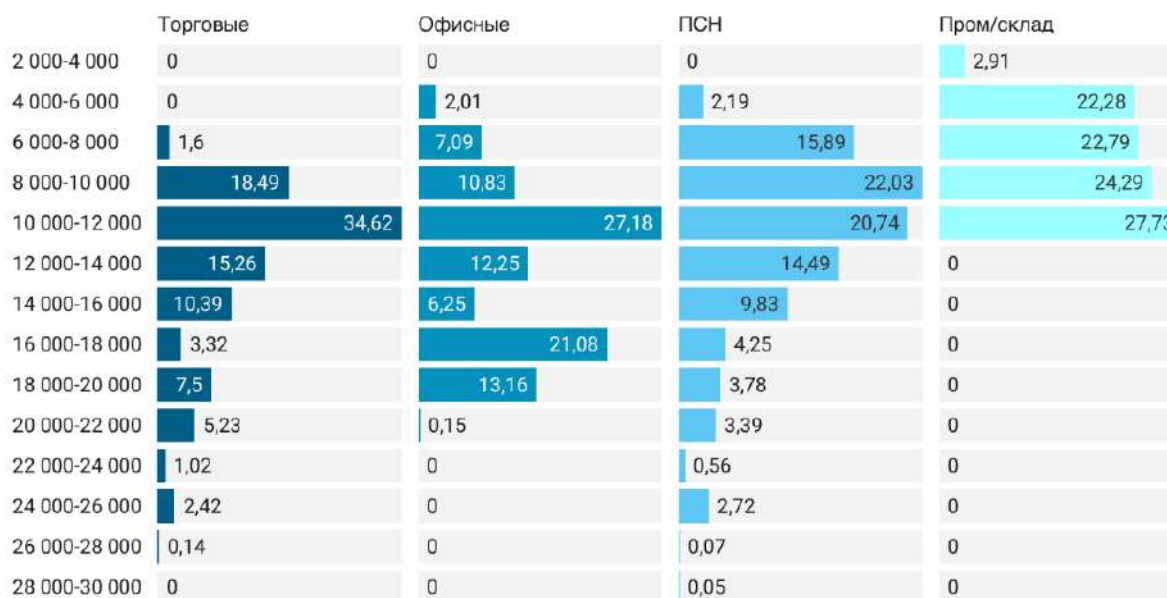


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

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

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %



Источники: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

В базе ЦИАН числится 293 предложения аренды торговых площадей в г. Тюмени.

https://tyumen.cian.ru/snyat-torgovuyu-ploshad/

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение ЦИАН

Снять Торговую площадь Цена Площадь Ещё фильтры ☐ От собственника Адрес или ТЦ Регион Район Найти Сохранить поиск

Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения
[Хочу проверить](#)

Недвижимость в Тюмени / Коммерческая

Снять торговую площадь в Тюмень

Найдено 293 объявления [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска
128 000 руб за месяц

Рекомендуем посмотреть

В торговом комплексе	64	Класс А	12	Класс С	7
Street retail	36	Класс В	11	Класс В+	1

Для целей настоящей главы из всех представленных предложений на рынке были отобраны объявления по сопоставимым с оцениваемым объектом помещениям. Основные критерии отбора: местоположение, площадь, тип площади и пр.

☆ 4.4

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_15...

80%

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 15 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 15 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

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 жилье в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Осипенко, 79
р-н Центральный

Показать карту

Описание

Аренда помещений в Торговом Центре "МОРЕ"

15 квадратных метров под магазин

30 000 Р в месяц

История цены

2 000 Р в месяц за м², залог 30 000 Р, без комиссии

8 924 038-43-74

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван Игоревич

Компания

На Авито с апреля 2014

Реквизиты проверены

30 000 Р в месяц

История цены

2 000 Р в месяц за м², залог 30 000 Р, без комиссии

8 924 038-43-74

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван Игоревич

Компания

На Авито с апреля 2014

Реквизиты проверены

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Аренда помещений в Торговом Центре "МОРЕ"

15 квадратных метров под магазин

Центр города

Высокий поток людей и автомобилей

Помещения около входа в фикс прайс

Ежедневный поток покупателей

Всё включено в аренду

Звоните !

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

№ 7273969038 - 30 июня в 12:30 - 977 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

30 000 ₽ в месяц

История цены

2 000 ₽ в месяц за м², залог 30 000 ₽,
без комиссии

8 924 038-43-74

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван Игоревич

Компания

На Авито с апреля 2014

Реквизиты проверены



14 объявлений пользователя



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 24 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 24 м²

Аренда части: возможна

Этаж: подвальный

Высота потолков: 2 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: субаренда

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Платежи включены: коммунальные

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 жилье в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 ₽

Посмотреть пример отчета

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Володарского, 22
р-н Центральный

Скрыть карту



30 000 ₽ в месяц

История цены

1250 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽,
без комиссии

8 931 522-27-67

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Группа Компаний ВОМБАБИР/
ФОРУМ

4,8 ★★★★★ 5 отзывов

Компания

На Авито с сентября 2013



30 000 ₽ в месяц

История цены

1250 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽,
без комиссии

8 931 522-27-67

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Группа Компаний ВОМБАБИР/
ФОРУМ

4,8 ★★★★★ 5 отзывов

Компания

На Авито с сентября 2013

Рекапитал проверены



18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Василий

☆ 4.4 | https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_24_m_37... 80 %

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Володарского, 22
р-н Центральный [Показать карту](#)

Описание

ОБЩЕПИТ НЕ ПОДХОДИТ!!

Исдадим помещение(цоколь) в самом центре города на новом пешеходном бульваре(ул.Дзержинского).Трафик очень хороший.Рядом крыльцо магнита,офисные здания и т.д.

Площадь 24 м².Цена 1300 руб/м².

Успевайте занять выгодную локацию.

ОБЩЕПИТ НЕ ПОДХОДИТ!!

высота потолков **2МЕТРА**.

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 3749465291 · 12 июля в 06:34 · 8906 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

30 000 ₽ в месяц

История цены

1 250 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽, без комиссии

8 931 522-27-67

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Группа Компаний ВСМБАБИР/ФОРУМ
4.8 ★★★★★ 5 отзывов
Компания
На Авито с сентября 2013
[Реквизиты проверены](#)

18 объявлений пользователя

☆ 4.4 | https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_24_m_37... 80 %

Avito [Все категории](#) [Найти](#)

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 24 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



30 000 ₽ в месяц

История цены

Дата	Цена	Изменение
29 мая	30 000 ₽	↓ 3 000 ₽
28 апреля	33 000 ₽	↑ 3 000 ₽
30 января 2024	30 000 ₽	

Публикация

[Следить за ценой](#)

Спросите у арендодателя

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговое на трафике

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 31 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Орджоникидзе, 51
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Сдается в аренду торговое помещение площадью 31 м². Помещение расположено на первой линии с огромным трафиком, что обеспечит высокий поток клиентов. Отличное место для бизнеса!

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА!!!

— Площадь: 31 м² (торговая зона)

— Расположение: Первая линия, высокая проходимость

— Торговое помещение

Не подходит под ПВЗ!

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

35 000 Р в месяц

История цены

1 129 Р в месяц за м², залог 35 000 Р,
без комиссии

8 923 890-58-90

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с июля 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Полковникова Яна

35 000 Р в месяц

История цены

1 129 Р в месяц за м², залог 35 000 Р,
без комиссии

8 923 890-58-90

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с июля 2013

ПОТОК КЛИЕНТОВ. Отличное место для бизнеса!

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА!!!

- Площадь: 31 м² (торговая зона)
- Расположение: Первая линия, высокая проходимость
- Торговое помещение

Не подходит под ПБЗ!

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".

Коммерческая недвижимость.

Без комиссии для арендаторов.

Арт. 88424902

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7409114757 · 3 июля в 09:54 · 1164 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

35 000 ₽ в месяц

История цены

1 129 ₽ в месяц за м², залог 35 000 ₽,
без комиссии

8 923 890-58-90

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с июля 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Полковникова Яна



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 20.8 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 20.8 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные

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

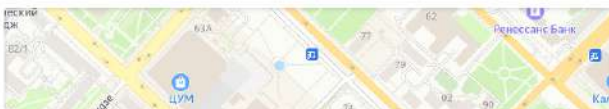
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Некрасова, 10
р-н Центральный



2 500 Р
в месяц за м²

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 52 000 Р,
без комиссии

8 924 038-29-97

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

2 500 Р
в месяц за м²

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 52 000 Р,
без комиссии

8 924 038-29-97

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО РИГА

Компания

На Авито с июня 2020

Реквизиты проверены

Подписать на продавца

Контактное лицо
Алла

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Некрасова, 10
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Сдается помещение 21 кв.м. в Центральной торговой галерее, в исторически торговом месте города в непосредственной близости к Центральному рынку. Выгодное расположение обуславливает отличная транспортная доступность со всех районов города, а также наличие большого пешеходного трафика как стороны ул. Герцена, так и со стороны ул. Некрасова. Предлагаемое помещение расположено непосредственно рядом с сетевым магазином Парфюм-лидер. Все вопросы обсуждаются. Звоните!

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице
Удалённость от дороги: первая линия

№ 4589598196 · 30 июня в 09:42 · 831 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 500 Р
в месяц за м²

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 52 000 Р,
без комиссии

8 924 038-29-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО РИГА
Компания





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговое помещение 20,9 кв.м ул. Герцена, 103

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 20.9 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

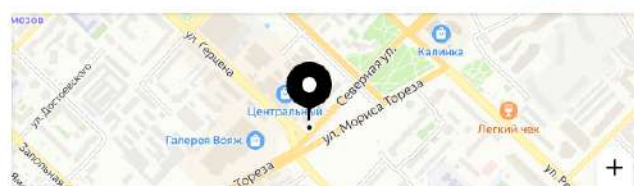
- ☒ Конкуренция в радиусе до 1 км
- ☒ Закрытые точки рядом
- ☒ Пешеходный трафик
- ☒ Автомобильный трафик
- ☒ Средний бюджет семьи
- ☒ Население и жильё в зоне охвата
- ☒ Цены аренды и покупки объектов
- ☒ Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Герцена, 103
р-н Центральный



52 250 Р в месяц

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 52 250 Р, без комиссии

8 924 038-30-05

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Территория Недвижимости
Компания



52 250 Р в месяц

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 52 250 Р, без комиссии

8 924 038-30-05

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Территория Недвижимости
Компания



На Авито с сентября 2018

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

Описание

Аренда без комиссии!

Расположение и характеристики объекта:

- Центральный округ
- Первая линия ул. Мориса Тореза ТЦ "Рентал"
- Рядом остановка общественного транспорта
- Наличие парковочных мест
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик
- Первый этаж
- Общая площадь 20,9 кв.м
- Свободная планировка
- Высота потолка 3,0 м
- Помещение с ремонтом
- Коммунальные платежи включены в арендную ставку

Вам понравилось помещение и хотите его посмотреть? Звоните!

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 4637918874 - 17 июня в 13:41 - 428 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

52 250 ₽ в месяц

История цены

2 500 ₽ в месяц за м², залог 52 250 ₽, без комиссии

8 924 038-30-05

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Территория Недвижимости

Компания

На Авито с сентября 2018

Надёжный партнёр Реквизиты проверены





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 25 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 25 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, Профсоюзная ул., 70
р-н Центральный

Скрыть карту



35 000 Р в месяц

История цены

1 400 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оксана

Арендодатель

На Авито с января 2013

Документы проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте



35 000 Р в месяц

История цены

1 400 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оксана

Арендодатель

На Авито с января 2013

Документы проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте



Расположение

Тюменская обл., Тюмень, Профсоюзная ул., 70
р-н Центральный

[Показать карту](#)**Описание**

Сдам в субаренду половину торгового помещения, в другой половине бутик концептуальной уличной одежды. Желательно под магазин обуви, нижнего белья, украшения и др. промышленные категории. Есть пожарная и охранная сигнализация, кондиционер, могу поделиться интернетом. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Общая площадь 50м². Рядом остановка общественного транспорта, очень большой пешеходный и автомобильный трафик.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, подходит для
грузового транспорта

№ 7493839614 · 23 июня в 18:14 · 515 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)[Похожие объявления](#)

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)[Ещё сдаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Оксана

Арендодатель

На Авито с января 2013

[Документы проверены](#)[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

64 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 48 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 48 м²

Этаж: 3

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

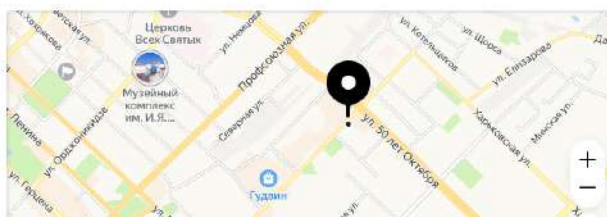
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

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



1 600 Р

в месяц за м²

История цены

1 600 Р в месяц за м², залог 76 800 Р,
без комиссии

8 924 038-48-95

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

1 600 Р

в месяц за м²

История цены

1 600 Р в месяц за м², залог 76 800 Р,
без комиссии

8 924 038-48-95

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ARSIB Holding Group

Компания

На Авито с октября 2020

Реквизиты проверены

ARSIB

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Маргарита

☆ 4,4 https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_48_m_23... 80%

Описание

Собственник предлагает в аренду вакантную торговую площадь в МФК "Магеллан".

3 этаж - 48 кв.м.
Соседние арендаторы: МВидео, ДНС, Монро, Modis и др.

В состав МФК "Магеллан" входят: торговая галерея, бизнес-центр, отель "Mercure".

МФК "Магеллан" расположен в центре города, имеется теплый паркинг, а так же рядом располагается остановка общественного транспорта, удобная транспортная развязка и подъездные пути.

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: в здании
Удаленность от дороги: первая линия

№ 2361608538 · 30 июня в 13:07 · 2667 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 924 038-48-95

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[А есть планировка?](#) [Еще сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ARSIB Holding Group
Компания
На Авито с октября 2020
[Реквизиты проверены](#)

[6 объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по аренде объектов сопоставимых оцениваемому и на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости (цена предложения) за 1 кв. м вышеуказанных площадей:

Диапазон арендных платежей 1 кв. м в год (без учета корректировок).

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. без КП и ЭР		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
15,0 – 48,0	9 660	21 390	15 825

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости¹⁵

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические.

К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Уторгование

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров арендатора и арендодателя на предмет снижения стоимости аренды, причем данные переговоры не редко приводят к положительному результату для арендатора.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на уторгование принят в соответствии с данными ассоциации СтатРиелт: скидка на арендные ставки торговых помещений и зданий, расположенных в г. Тюмени (Б группа), по состоянию на 01.07.2025 г. составляет 4 %.

←  <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhi...> 75 %

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление · Мои объявления · База недвижимости · Статистика рынка · Для оценки · Оформление прав · Эксплуатация и ремонт · Анализ рынка · Компании на рынке · Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: 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;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

¹⁵ На основании собственных данных эксперта

Местоположение объекта.

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость.

В рамках настоящего отчета, местоположение объекта коммерческой недвижимости рассматривается относительно «красной линии» в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 139):

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,91	0,94
2	Московская область	0,92	0,91	0,94
3	Санкт-Петербург	0,93	0,91	0,94
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,93	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94

Общая площадь.

В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов коммерческой недвижимости стоимость 1 кв. м, как правило, уменьшается.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на общую площадь принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 224 – арендные ставки, данные по городам с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. чел.):

Таблица 147. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,19	1,36	1,54	1,72	1,83
от 50 до 125	0,84	1,00	1,13	1,29	1,44	1,53
от 125 до 300	0,74	0,88	1,00	1,14	1,27	1,35
от 300 до 750	0,65	0,78	0,88	1,00	1,11	1,19
от 750 до 1500	0,58	0,70	0,79	0,90	1,00	1,06
от 1500	0,55	0,65	0,74	0,84	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Этаж расположения.

Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость коммерческой недвижимости.

Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность, а соответственно и цену, по сравнению с помещениями, расположенными на первом или верхних этажах. При этом зачастую нет разницы в стоимости объектов, расположенных в цоколе или подвале, особенно это касается объектов спортивного или производственно-складского назначения.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на этаж принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 283 – арендные ставки, данные по городам с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. чел.):

Таблица 193. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,28
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Отдельный вход.

Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений.

Размер корректировки на наличие отдельного входа принимается в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 291 – арендные ставки, данные по городам с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. чел.):

Таблица 209. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,04
	отдельного входа нет	0,96	1,00

Состояние отделки.

В текущих рыночных условиях значительное влияние на стоимость продажи и аренды влияет уровень отделки помещения и его состояние. Однако влияние данного фактора также зависит, как от типа помещения, так и от общей стоимости объекта.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на состояние отделки принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 321 – арендные ставки, данные по городам с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. чел.):

Таблица 246. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, данные по городам с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,32	1,45	1,79
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,10	1,36
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,69	0,91	1,00	1,23
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,56	0,74	0,81	1,00

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

1. Обеспеченность населения г. Тюмень площадью (количеством) стационарных торговых объектов по итогам 2024 года составила 4 630 ед. или 187,2% от утвержденного норматива.
2. Торговые помещения в период февраль 2025 - март 2025 года были выставлены на продажу в диапазоне от 53 100 до 303 400 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 156 800 руб., а среднее 159 400 руб. за 1 кв. м с НДС.
3. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Калининском районе, медиана составила 170 700 руб./ кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана цен находится на уровне 131 800 руб./ кв. м с учетом НДС.
4. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 145 800 до 156 800 руб./ кв. м, с усредненным значением 152 485 руб./ кв. м.
5. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 60 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв. м.
6. Помещения торгового назначения в период февраль 2025 - март 2025 года предлагались в аренду в интервале от 6 500 до 26 400 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 13 500 руб., а среднее значение 14 300 руб. за 1 кв. м/год без НДС.
7. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 15 600 руб./ кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Калининском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 12 000 руб./ кв. м/год без учета НДС.
8. Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 12 000 до 14 000 руб./ кв. м/год, с усредненным значением 12 642 руб./ кв. м/год.
9. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 10 000 - 12 000 рублей/ кв. м/год без НДС
10. В базе ЦИАН на дату оценки числится 293 предложения аренды торговых площадей в г. Тюмени.
11. Оценщиком были найдены предложения по аренде объектов сопоставимых оцениваемому и на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости (цена предложения) за 1 кв. м вышеуказанных площадей:

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. без КП и ЭР		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
15,0 – 48,0	9 660	21 390	15 825

8 Анализ наиболее эффективного использования

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования собственности. Это понятие подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования оцениваемого объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.
2. **Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
3. **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
4. **Максимальная продуктивность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

Согласно п. 21 ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

По данным Заказчика (согласно проекту договора аренды), назначение оцениваемого объекта нежилого фонда:

Объект оценки	Состав	Площадь, кв. м	Назначение
Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м	105,7	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	34,3	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией

Таким образом, **наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является его сдача в аренду в качестве:**

Объект оценки	Состав	Площадь, кв. м	Назначение
Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м	105,7	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	34,3	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией

9 Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

9.1 Выбор подходов к оценке рыночной арендной ставки (платы за пользование)

Всего известно три основных подхода к оценке недвижимости:

Затратный подход.

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. 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.

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

В тоже время, следует учесть, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, уровень спроса на аналогичные объекты недвижимости, перспективы развития района, изменение в инфраструктуре, социально-экономические изменения.

Кроме того, в данном случае необходимо определить ставку аренды за встроенное помещение. Инвестор, решая вопрос о стоимости объекта, исходит из информации о стоимости строительства такого же объекта, но определить рыночную стоимость строительства встроенного помещения не представляется возможным. Определение стоимости затрат на строительство аналогичного здания с последующим определением стоимости встроенного помещения не может отражать реальной рыночной стоимости. В данном случае рыночную стоимость встроенного помещения можно рассчитать только путем выделения доли стоимости из рыночной стоимости всего здания (с учетом земельного участка), что в целом может привести к существенным погрешностям. Покупатель, решая приобрести встроенное помещение и определяя его стоимость, не может исходить из информации о стоимости строительства такого же встроенного помещения. У инвестора при покупке встроенного помещения, нет альтернативы в виде строительства аналогичного помещения в составе комплекса.

Затратный подход редко используется при расчете ставки арендной платы. Вышеперечисленные замечания обычно приводят к значительным погрешностям в расчетах, и полученная величина редко бывает объективной и адекватной. Учитывая данное обстоятельство, затратный подход при расчете ставки арендой платы не применялся.

Доходный подход.

Совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Данный подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

При оценке доходным подходом следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Доходный подход редко применяется при определении ставки арендной платы. Это связано с большим количеством допущений и ограничений, которые необходимо применить в процессе расчетов. Выделение доли дохода, который приходится на улучшения достаточно трудоемкая задача. Поэтому результаты, полученные по доходному подходу, зачастую могут быть недостоверными.

Сравнительный подход.

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

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Учитывая, что определяется ставка аренды за достаточно типичный для своего сегмента рынка объект, а также то, что рынок аренды аналогичных объектов достаточно развит, результат, полученный по сравнительному подходу, по мнению оценщиков, даст надежные и достоверные результаты. Соответственно, в применении других подходов нет необходимости.

9.2 Обоснование выбора аналогов

Согласно проведенному анализу наиболее эффективного использования, объект оценки позиционируется для «организация питания посетителей и работников организаций культуры» и «розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией». Поэтому для расчета ставки аренды за пользование оцениваемыми объектами недвижимости подбирались аналоги, также относящиеся к аналогичным помещениям, с внесением необходимых корректировок.

Кроме того, стоит отметить, что при подборе аналогов учитывалась структура объектов оценки № 1, № 2, и каждая часть оценивалась автономно (части/блоки объекта оценки № 1: 45,0 кв. м, 45,0 кв. м, 15,7 кв. м; части/блоки объекта оценки № 2: 16,3 кв. м, 12,0 кв. м, 3,0 кв. м, 3,0 кв. м).

9.3 Определение рыночной арендной ставки (платы за пользование) для объекта

В рамках настоящего отчета рыночная ставка арендной платы определяется методом количественных корректировок (количественный метод оценки).

Согласно пп. д п. 22 ФСО 7, при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для выбора ставки арендной платы за оцениваемые помещения мы проанализировали ситуацию на рынке аренды подобных нежилых помещений. Информация о подобранных аналогах и расчёт ставки арендной платы приведены ниже.

НИОЦ
НЕЗАВИСИМЫЙ ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ

Описание

Аренда помещений в Торговом Центре "МОРЕ"

15 квадратных метров под магазин

Центр города

Высокий поток людей и автомобилей

Помещения около входа в фикс прайс

Ежедневный поток покупателей

Всё включено в аренду

Звоните !

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

№ 7273969038 - 30 июня в 12:30 - 977 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

30 000 ₽ в месяц

История цены

2 000 ₽ в месяц за м², залог 30 000 ₽, без комиссии

8 924 038-43-74

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван Игоревич

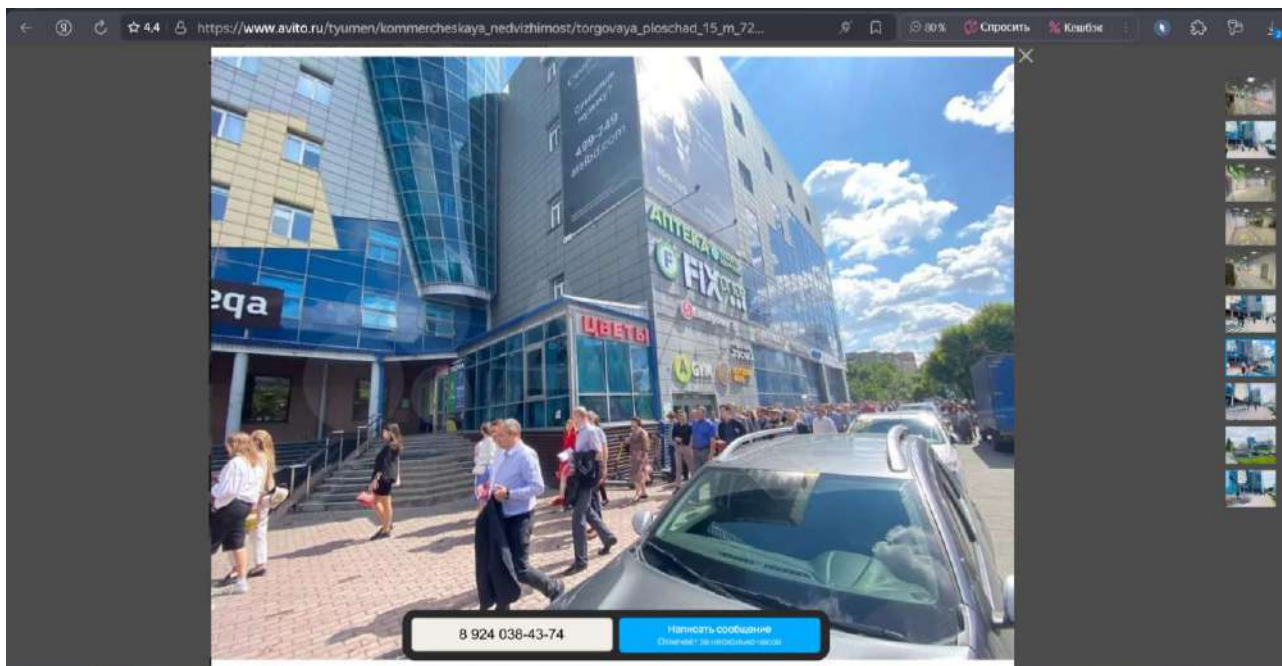
Компания

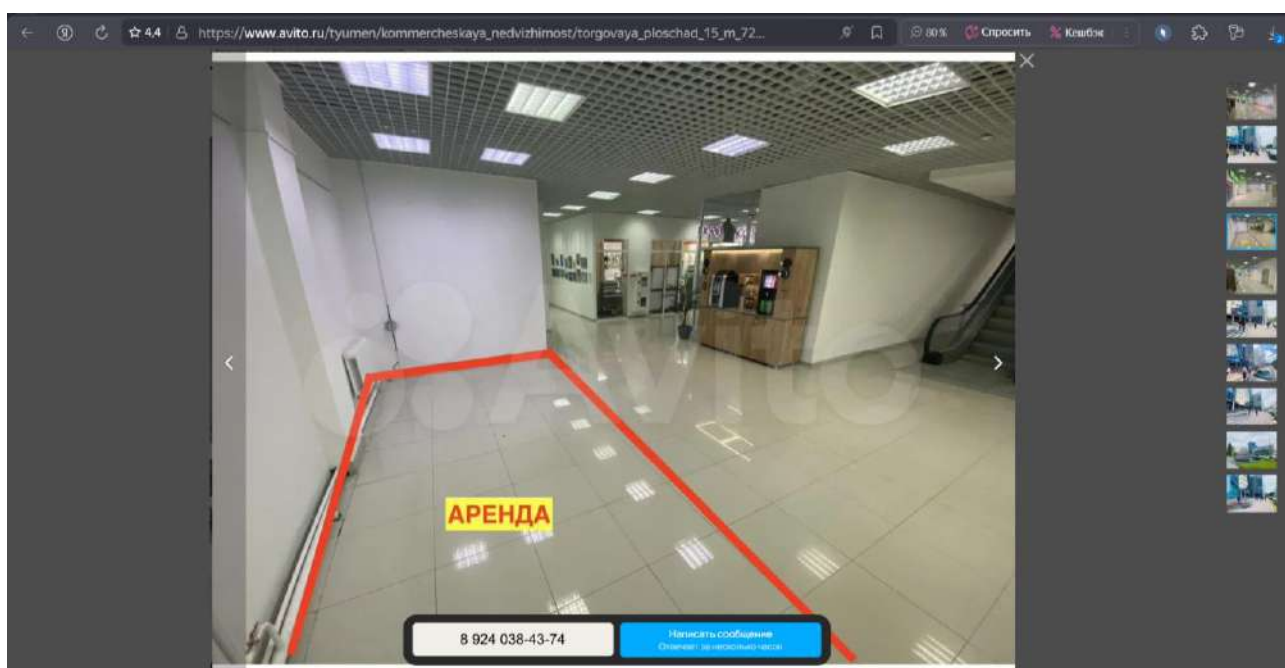
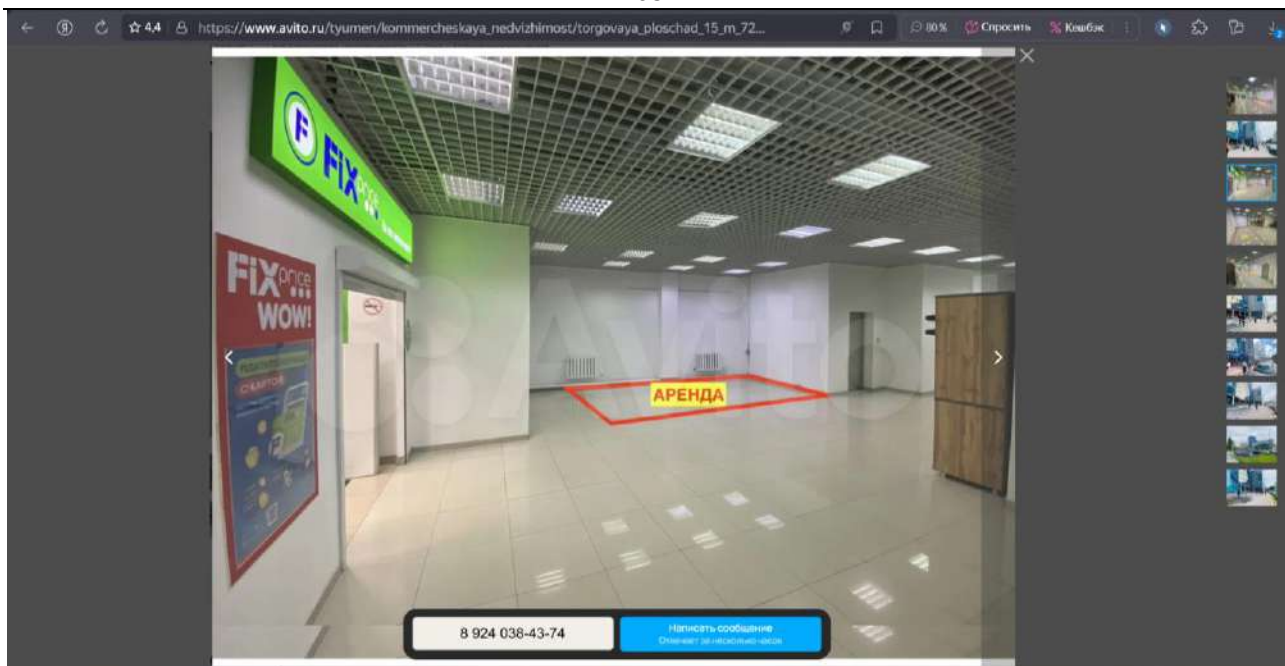
На Авито с апреля 2014

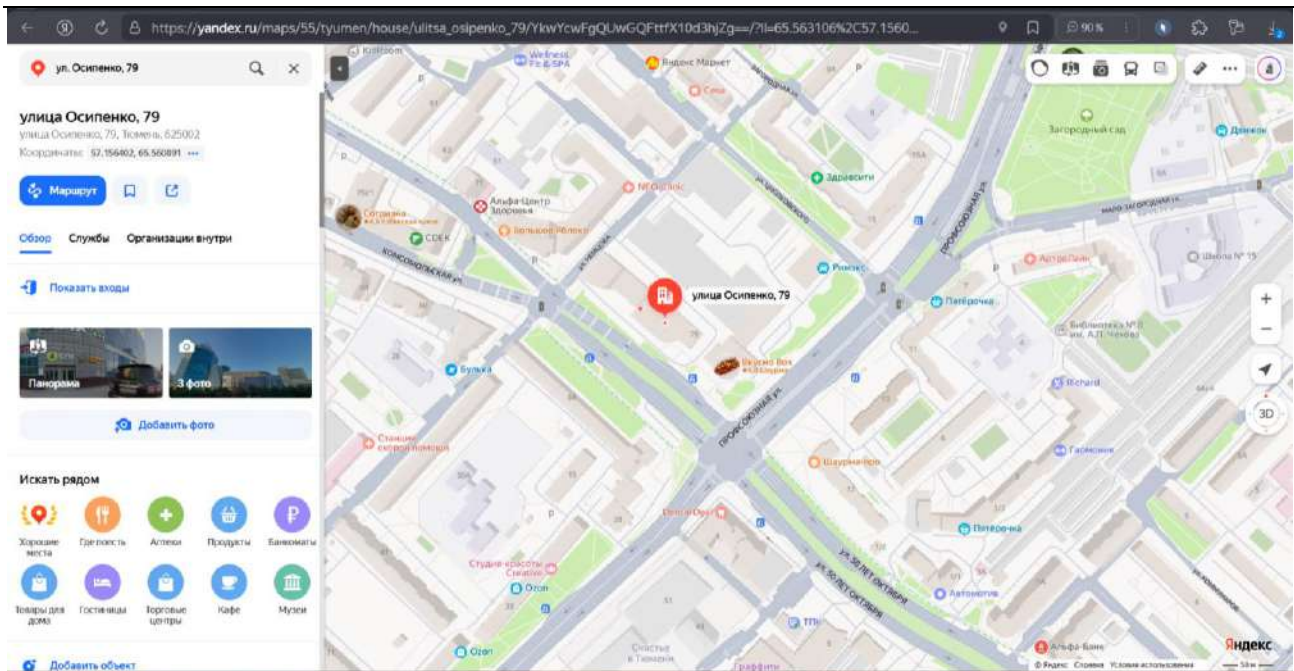
Реквизиты проверены



14 объявлений пользователя







В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что торг возможен.

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Некрасова, 10
р-н Центральный

[Показать карту](#)

2 500 Р
в месяц за м²

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 52 000 Р,
без комиссии

8 924 038-29-97

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Сдается помещение 21 кв.м. в Центральной торговой галерее, в исторически торговом месте города в непосредственной близости к Центральному рынку. Выгодное расположение обуславливает отличную транспортную доступность со всех районов города, а также наличие большого пешеходного трафика как стороны ул. Герцена, так и со стороны ул. Некрасова.

Предлагаемое помещение расположено непосредственно рядом с сетевым магазином Парфюм-лидер. Все вопросы обсуждаются. Звоните!

О здании

Тип здания: торговый центр

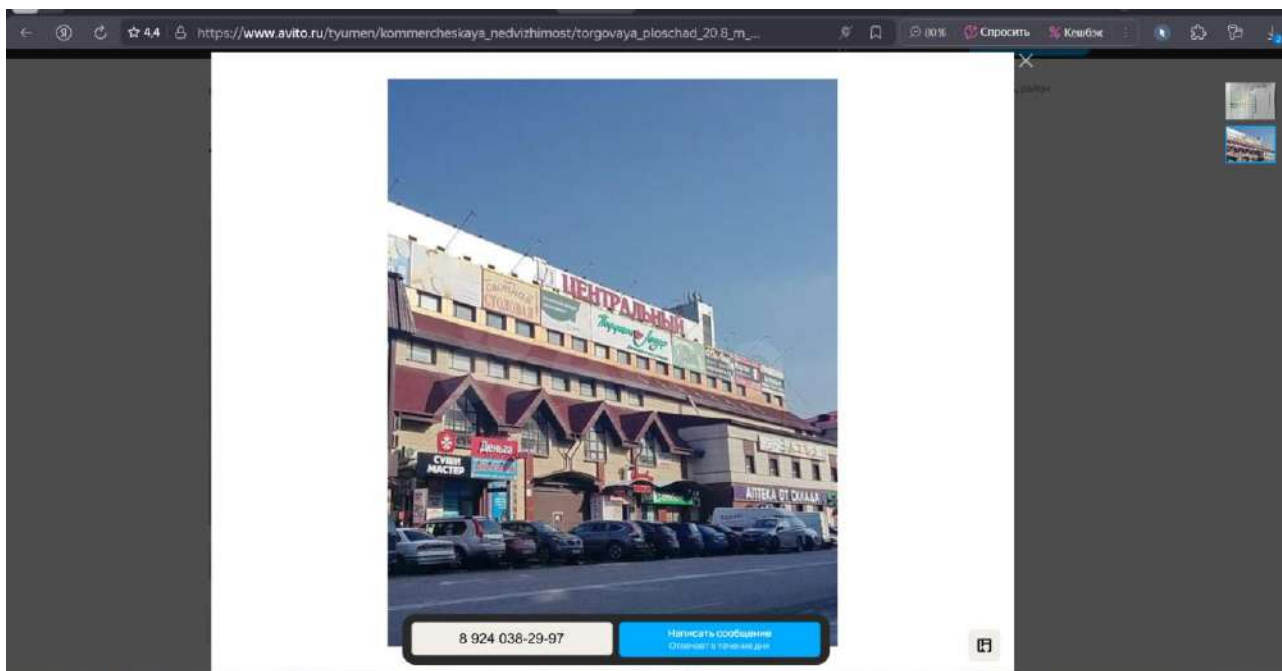
Парковка: на улице

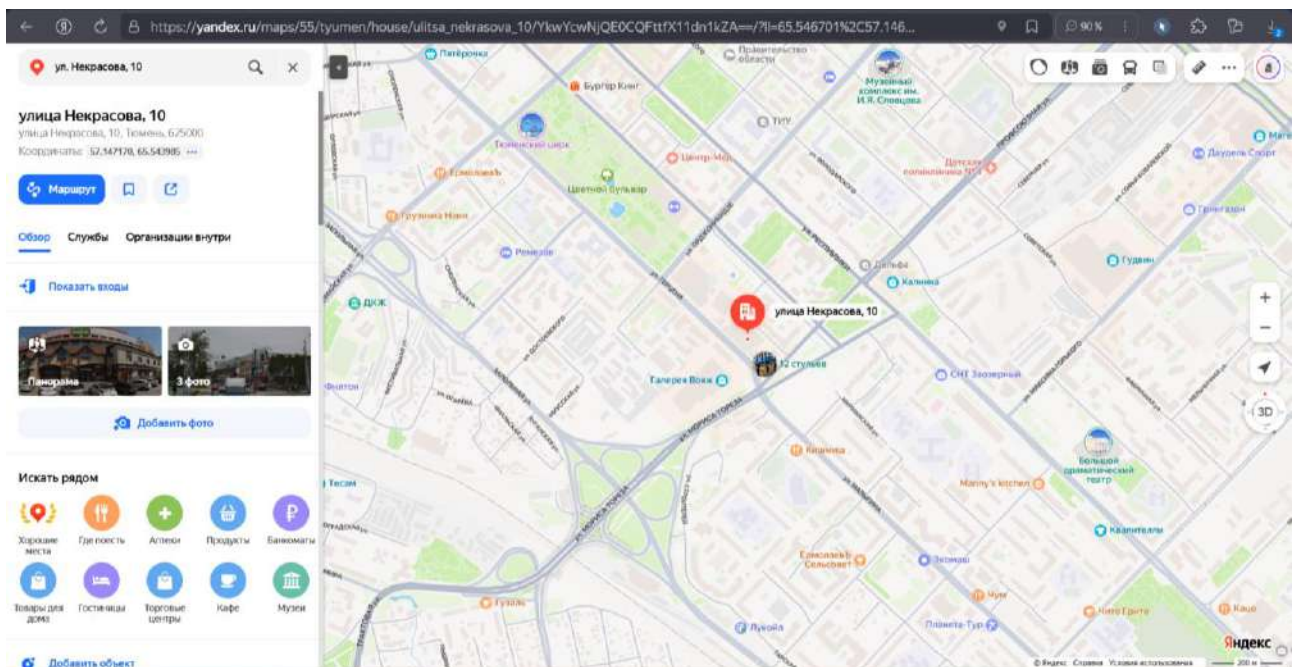
Удалённость от дороги: первая линия

№ 4589598196 · 30 июня в 09:42 · 831 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

ООО РИГА
Компания





В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что состояние отделки помещения хорошее, ставка аренды включает эксплуатационные расходы, торг возможен.

☆ 4,4

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie...

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговое помещение 20,9 кв. м ул. Герцена, 103

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 20.9 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

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. Герцена, 103
р-н Центральный

Скрыть карту

52 250 Р в месяц

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 52 250 Р,
без комиссии

8 924 038-30-05

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Территория Недвижимости

Компания

52 250 Р в месяц

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 52 250 Р,
без комиссии

8 924 038-30-05

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Территория Недвижимости

Компания

На Авито с сентября 2018

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья

Описание

Аренда без комиссии!

Расположение и характеристики объекта:

- Центральный округ
- Первая линия ул. Мориса Тореза ТЦ "Рентал"
- Рядом остановка общественного транспорта
- Наличие парковочных мест
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик
- Первый этаж
- Общая площадь 20,9 кв.м
- Свободная планировка
- Высота потолка 3,0 м
- Помещение с ремонтом
- Коммунальные платежи включены в арендную ставку

Вам понравилось помещение и хотите его посмотреть? Звоните!

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 4637918874 - 17 июня в 13:41 - 428 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

52 250 ₽ в месяц

История цены

2 500 ₽ в месяц за м², залог 52 250 ₽, без комиссии

8 924 038-30-05

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Территория Недвижимости

Компания

На Авито с сентября 2018

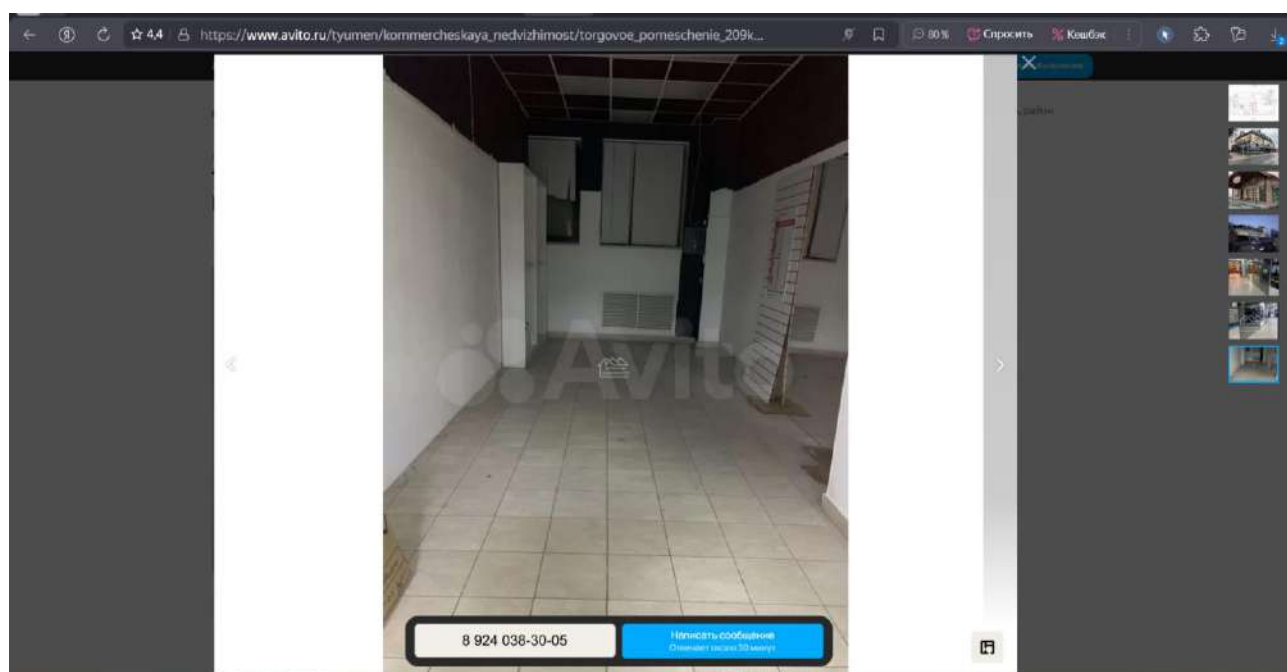
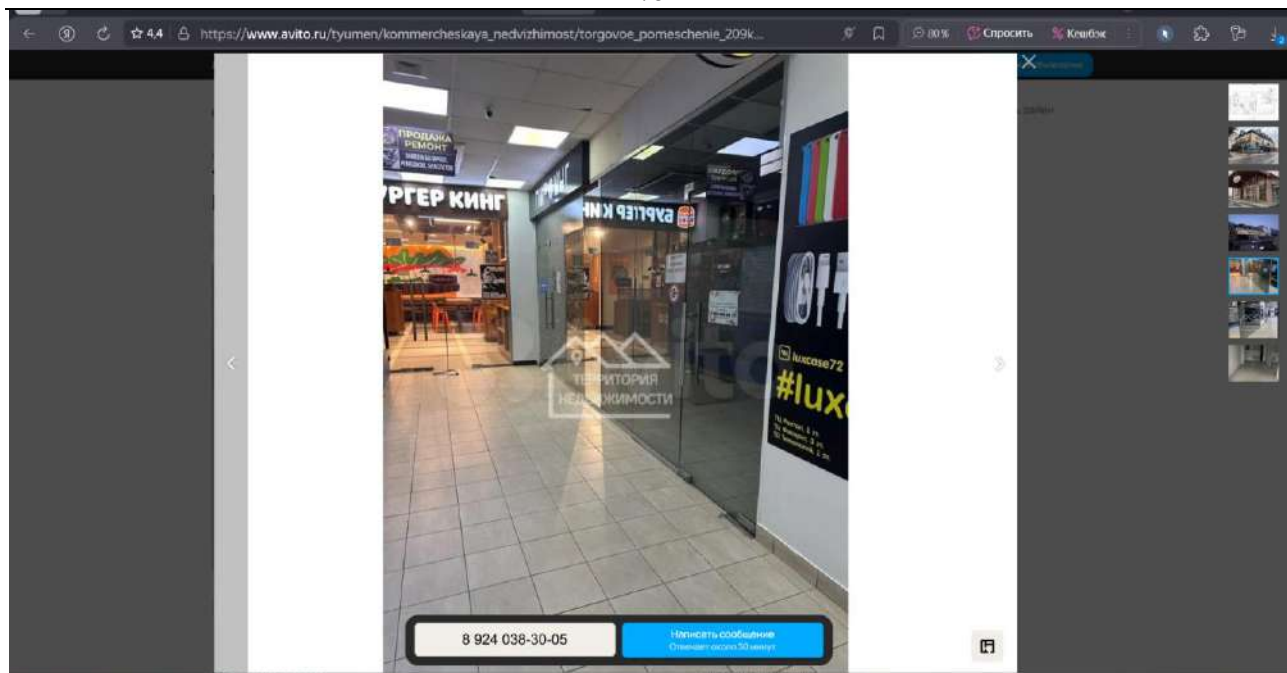
Надёжный партнёр

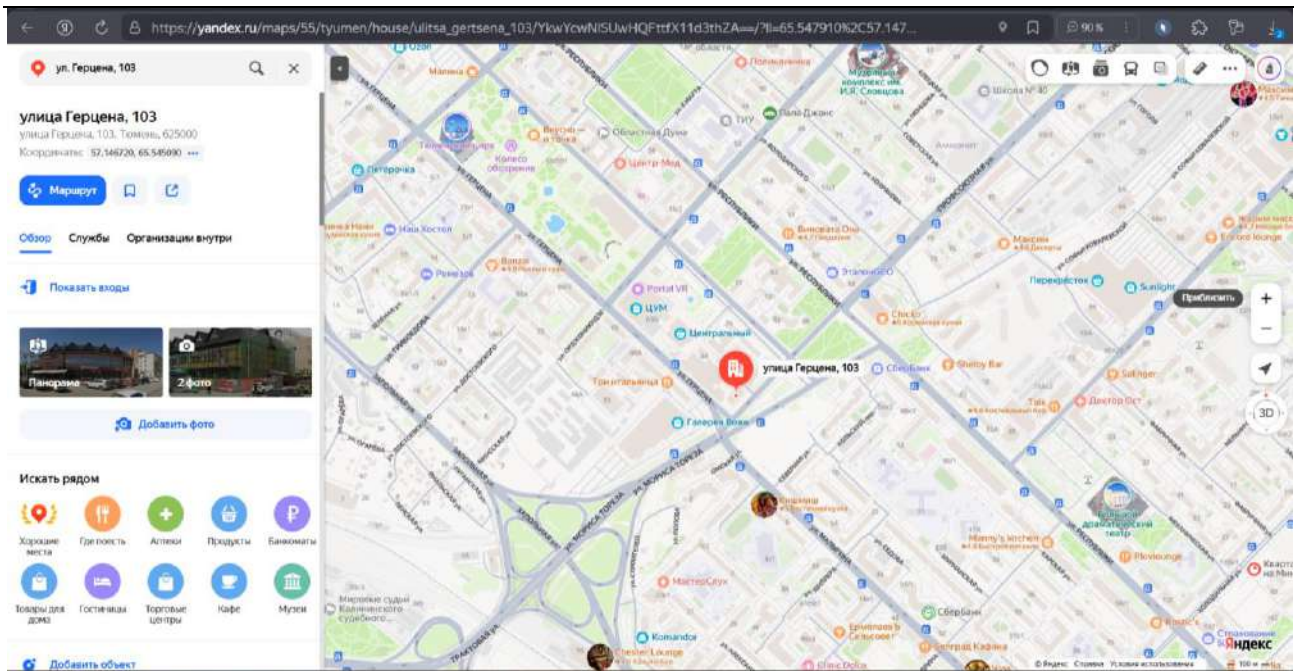
Реквизиты проверены



8 924 038-30-05

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут





В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что ставка аренды включает эксплуатационные расходы, торг возможен.

Описание

Собственник предлагает в аренду вакантную торговую площадь в МФК "Магеллан".

3 этаж - 48 кв.м.

Соседние арендаторы: МВидео, ДНС, Монро, Modis и др.

В состав МФК "Магеллан" входят: торговая галерея, бизнес-центр, отель "Mercure".

МФК "Магеллан" расположен в центре города, имеется теплый паркинг, а так же рядом располагается остановка общественного транспорта, удобная транспортная развязка и подъездные пути.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: в здании

Удаленность от дороги: первая линия

№ 2361608538 - 30 июня в 13:07 - 2667 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

8 924 038-48-95

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще спрашиваете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ARSIB Holding Group

Компания

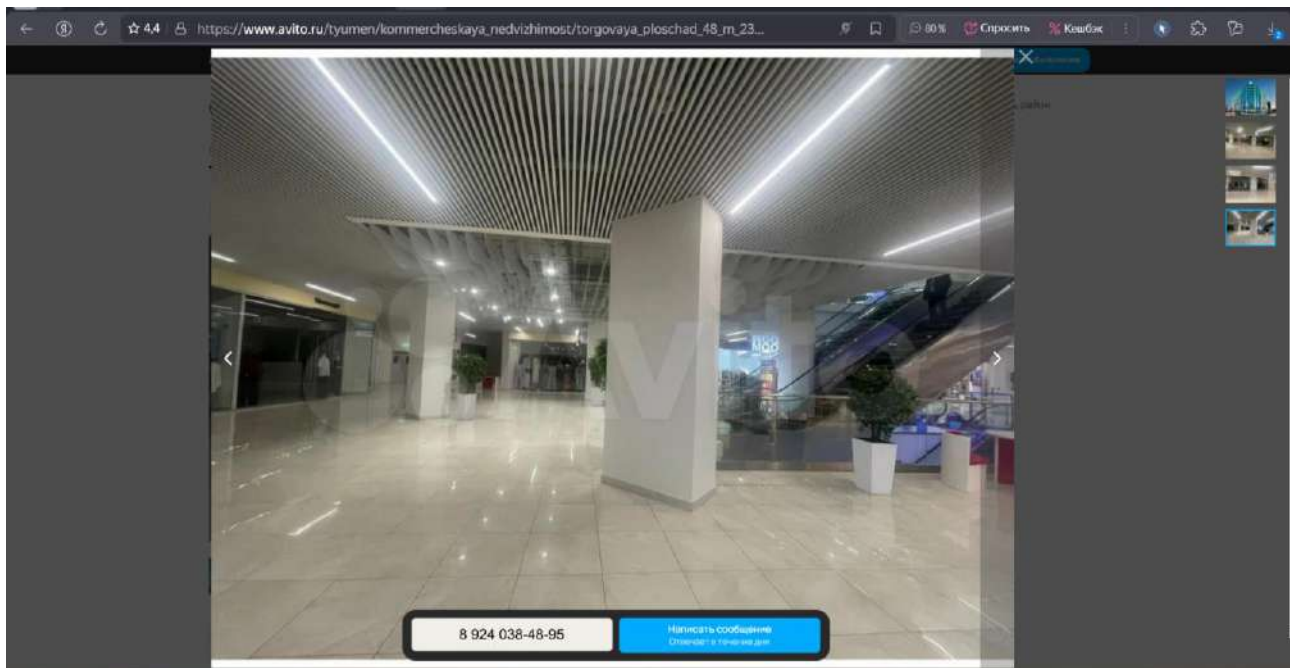
На Авито с октября 2020

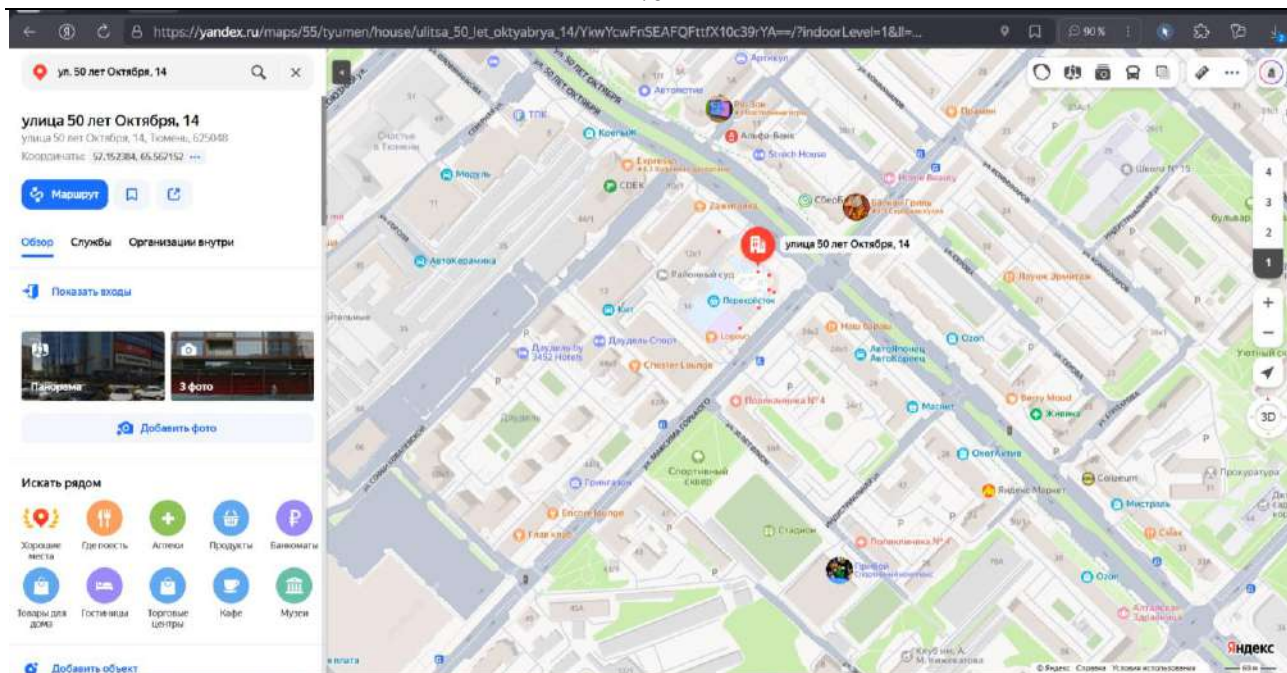
Реквизиты проверены

ARSIB

6 объявлений пользователя

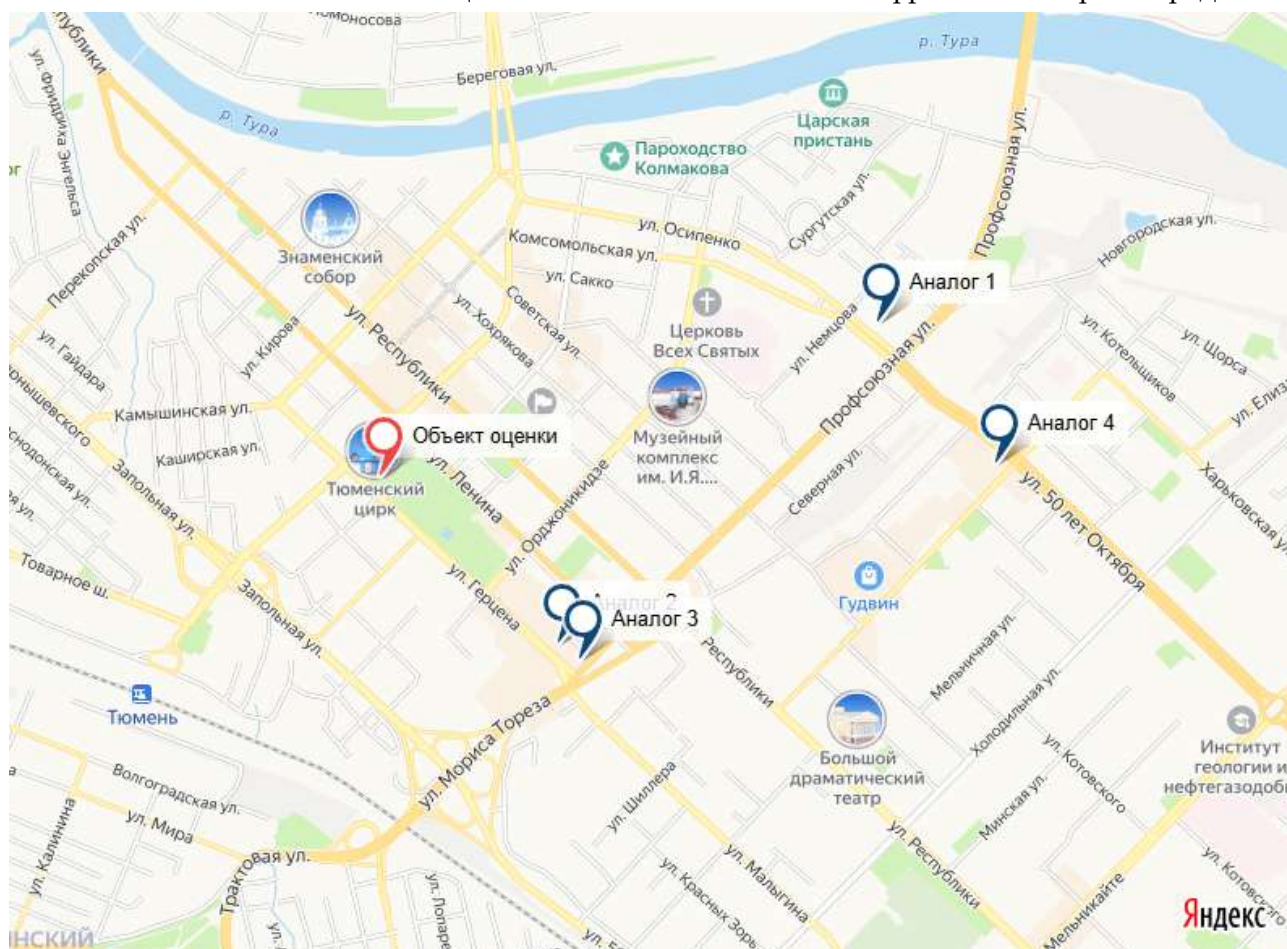
Подписаться на продавца





В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что ставка аренды не включает коммунальные платежи, включает эксплуатационные расходы, торг возможен.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты города



Вся информация по объектам-аналогам представлена в таблицах ниже и получена из приведенных выше копий интернет-страниц, а также в результате телефонного разговора с представителями собственников объектов-аналогов (номера телефонов представлены в копиях интернет-страниц).

Величина рыночной арендной ставки не зависит от применяемого налогообложения собственника, а полностью зависит от рыночной конъюнктуры в данном сегменте рынка коммерческой недвижимости. Письмом Минэкономразвития Российской Федерации от 12.10.2017 г. №Д22и-1031 «О предоставлении информации» разъяснено, что режим налогообложения НДС не может определять различий в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. При этом продажа объектов недвижимости может как облагаться, так и не облагаться НДС, налогоплательщик может находиться на упрощенной системе налогообложения (УСН) или иметь статус физического лица.

Согласно Заданию на оценку, определяемая в рамках настоящего отчета величина арендной ставки за 1 кв. м площади объекта оценки должна быть рассчитана без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Следовательно, указанные в объявлениях арендные ставки по объектам-аналогам, необходимо будет скорректировать на величину вышеуказанных показателей.

Размер (доля) коммунальных платежей в величине валовой¹⁶ арендной ставки объектов торговой недвижимости, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024, стр.77-78), составляет 15,9%¹⁷ - для городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. человек.

Размер (доля) эксплуатационных расходов в величине валовой¹⁸ арендной ставки объектов торговой недвижимости, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024, стр. 79-80), составляет 12,8%¹⁹ - для городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. человек.

Таким образом: размер (доля) коммунальных платежей и эксплуатационных расходов в величине валовой²⁰ арендной ставки объектов торговой недвижимости, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024, стр. 77-80, для городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. человек), составляет (15,9% + 12,8%) 28,7%.

Расчет корректировки на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы для объектов-аналогов проведен в соответствии с информацией, изложенной в п. 6 и 7 на стр. 48 – 55 в Справочнике оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024).

При расчёте ставки аренды за оцениваемое помещение, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

¹⁶ ставка арендной платы с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

¹⁷ коммунальные платежи включают в себя плату за электричество, отопление, водоснабжение и канализацию.

¹⁸ ставка арендной платы с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

¹⁹ эксплуатационные расходы включают в себя плату за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, охрану и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт.

²⁰ ставка арендной платы с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения (корректировок), которые должны анализироваться в приведенном ниже порядке:

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- состав ставки арендной платы;
- торг;
- состояние рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Корректировки первой и второй группы выполняются последовательно.

В рамках настоящего расчета применялись (полное описание и обоснование корректировок приведено в гл. 9.4 настоящего отчета):

- корректировка на уторгование;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на уторгование принят в соответствии с данными ассоциации СтатРиелт: скидка на арендные ставки торговых помещений и зданий, расположенных в городе Тюмени (Б группа), по состоянию на 01.07.2025 г. составляет 4 %.

←  <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhi...> 75%

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Критерии на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых 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;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Так как все объекты-аналоги имеют возможность торга, то необходимо скорректировать ставку арендной платы на уторгование в размере -4%.

- корректировка на местоположение;

В рамках настоящего отчета, местоположение объекта коммерческой недвижимости рассматривается относительно «красной линии» в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 139):

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,91	0,94
2	Московская область	0,92	0,91	0,94
3	Санкт-Петербург	0,93	0,91	0,94
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,93	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94

Т.к. объект оценки и объекты-аналоги равнозначны по данному параметру (расположены на «красной линии»), то корректировка не требуется.

- корректировка на общую площадь;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на общую площадь принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 224 – арендные ставки, данные по городам с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. чел.):

Таблица 147. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,19	1,36	1,54	1,72	1,83
от 50 до 125	0,84	1,00	1,13	1,29	1,44	1,53
от 125 до 300	0,74	0,88	1,00	1,14	1,27	1,35
от 300 до 750	0,65	0,78	0,88	1,00	1,11	1,19
от 750 до 1500	0,58	0,70	0,79	0,90	1,00	1,06
от 1500	0,55	0,65	0,74	0,84	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Т.к. площадь объекта оценки и объектов-аналогов находится в одном ценовом диапазоне (менее 50 кв. м), корректировка не требуется.

- корректировка на этаж расположения;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на этаж принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 283 – арендные ставки, данные по городам с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. чел.):

Таблица 193. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,28
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Объекты-аналоги №№ 1, 4 расположены на 2 и 3 этаже, соответственно, в отличие от объекта оценки (1 этаж), следовательно, необходимо скорректировать арендную плату на 3 %.

- корректировка на отдельный вход;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на наличие отдельного входа принимается в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 291 – арендные ставки, данные по городам с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. чел.):

Таблица 209. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,04
	отдельного входа нет	0,96	1,00

Т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют отдельного входа с улицы, корректировка не требуется.

- корректировка состояние отделки;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на состояние отделки принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 321 – арендные ставки, данные по городам с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. чел.):

Таблица 246. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, данные по городам с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,32	1,45	1,79
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,10	1,36
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,69	0,91	1,00	1,23
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,56	0,74	0,81	1,00

Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов – типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка не требуется.

- корректировка на тип площади;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на тип площади принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика недвижимости-2023 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, стр. 273):

Таблица 177. Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади, и границы расширенных интервалов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,65	0,47	0,84
2	Санкт-Петербург	0,70	0,50	0,90
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,51	0,90
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,68	0,49	0,86
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,70	0,50	0,89

При расчете ставки арендной платы за вспомогательные площади, корректировка на тип площади составляет -32%.

Вышеуказанный размер корректировки подтверждается так же иными аналитическими данными и рыночной информацией. Например: согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (8-е издание, 01.01.2025 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 50-51), отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских (вспомогательных) помещений в составе объектов торгового назначения составляет от 1,28 до 1,82 (обратная величина: от 0,55 до 0,78).

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,55	1,28	1,82
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,88	1,56	2,20

Иные корректировки не требуются.

Окончательно стоимость аренды 1 м² площади оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается как средняя величина.

Определение надежности полученных результатов

Мы получили ряд данных по стоимости аренды объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}},$$

где C_i - i -ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

Кроме того, необходимо проверить, попадают ли скорректированные цены всех аналогов в доверительный диапазон, рассчитанный по отклонению для нормального распределения со степенью вероятности 85%. Доверительный диапазон определяется по формуле

$$\bar{C} \pm 1,94 * \sigma,$$

где $\bar{C}$ - среднее арифметическое полученных скорректированных цен аналогов;
 σ - среднеквадратическое отклонение, которое рассчитывается по формуле

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (\bar{C} - C_i)^2}{N - 1}}.$$

В данном случае все ставки аренды по аналогам попадают в доверительный интервал.

Табл. 1. Расчет ставки арендной платы за помещения площадью 45,0/45,0 кв. м в составе оцениваемого объекта № 1 и помещения площадью 12,0/3,0/3,0 кв. м в составе оцениваемого объекта № 2

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Местоположение	г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	г. Тюмень, ул. Осипенко, 79	г. Тюмень, ул. Некрасова, 10	г. Тюмень, ул. Герцена, 103	г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 14
Описание	часть нежилого помещения в здании	часть нежилого помещения в здании	часть нежилого помещения в здании	часть нежилого помещения в здании	часть нежилого помещения в здании
Площадь, кв. м.	45,0/45,0/12,0/3,0/3,0	15,0	20,8	20,9	48,0
Назначение	организация питания посетителей и работников организаций культуры/ розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	торговля	торговля	торговля	торговля
Тип площади	основная	основная	основная	основная	основная
Расположение в здании	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели, техники и оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Местоположение (красная линия)	да	да	да	да	да
Источник информации		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_15_m_7273969038	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_20.8_m_4589598196	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_209kv.m_ul._gertsena_103_4637918874	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_48_m_2361608538
Контактный телефон		8 924 038-43-74	8 924 038-29-97	8 924 038-30-05	8 924 038-48-95
Возможность торга		есть	есть	есть	есть

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Дата проведения сделки/предложения	10.07.2025	30.06.2025	30.06.2025	17.06.2025	30.06.2025
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (данные предложения)		24 000	30 000	30 000	19 200
в т.ч.					
наличие КП		есть	есть	есть	нет
наличие ЭР		есть	есть	есть	есть
Доля КП в валовой ставке арендной платы ²¹		15,9%	15,9%	15,9%	15,9%
Доля ЭР в валовой ставке арендной платы ²²		12,8%	12,8%	12,8%	12,8%
Корректировка на КП и ЭР для объекта-аналога ²³		-28,7%	-28,7%	-28,7%	-15,2%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (без учета КП и ЭР)		17 112	21 390	21 390	16 282
Корректировка на уторгование		-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 428	20 534	20 534	15 631

²¹ Размер коммунальных платежей в величине валовой арендной ставки принят в размере 15,9%, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024, стр. 77-78 - для городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. человек).

²² Размер эксплуатационных расходов в величине валовой арендной ставки принят в размере 12,8%, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024, стр. 79-80 - для городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. человек).

²³ Расчет корректировки на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы для объектов-аналогов проведен в соответствии с информацией, изложенной в п. 6 и 7 на стр. 48 – 55 в Справочнике оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024).

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Корректировка на местоположение (относительно красной линии)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 428	20 534	20 534	15 631
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 428	20 534	20 534	15 631
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 428	20 534	20 534	15 631
Корректировка на этаж		3%	0%	0%	3%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 921	20 534	20 534	16 100
Корректировка на тип площади		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 921	20 534	20 534	16 100
Корректировка на состояние внутренней отделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 921	20 534	20 534	16 100

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Коэффициент вариации		0,127			
Доверительный диапазон – Возможные границы интервала рыночной стоимости		[13 945,56 до 23 098,94]			
Средняя ставка арендной платы за оцениваемый объект недвижимости, руб. за 1 м ² в год (без учета ком. платежей и экспл. расходов)	18 522				

Табл. 2. Расчет ставки арендной платы за помещение площадью 15,7 кв. м в составе оцениваемого объекта № 1 и помещения площадью 16,3 кв. м в составе оцениваемого объекта № 2

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Местоположение	г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	г. Тюмень, ул. Осипенко, 79	г. Тюмень, ул. Некрасова, 10	г. Тюмень, ул. Герцена, 103	г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 14
Описание	нежилое помещение в здании	часть нежилого помещения в здании	часть нежилого помещения в здании	часть нежилого помещения в здании	часть нежилого помещения в здании
Площадь, кв. м.	15,7/16,3	15,0	20,8	20,9	48,0
Назначение	организация питания посетителей и работников организаций культуры/розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	торговля	торговля	торговля	торговля
Тип площади	вспомогательная	основная	основная	основная	основная
Расположение в здании	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели, техники и оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Местоположение (красная линия)	да	да	да	да	да
Источник информации		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_15_m_7273969038	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_20.8_m_4589598196	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_209kv.m_ul._gertsena_103_4637918874	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_48_m_2361608538
Контактный телефон		8 924 038-43-74	8 924 038-29-97	8 924 038-30-05	8 924 038-48-95
Возможность торга		есть	есть	есть	есть

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Дата проведения сделки/предложения	10.07.2025	30.06.2025	30.06.2025	17.06.2025	30.06.2025
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (данные предложения)		24 000	30 000	30 000	19 200
в т.ч.					
наличие КП		есть	есть	есть	нет
наличие ЭР		есть	есть	есть	есть
Доля КП в валовой ставке арендной платы ²⁴		15,9%	15,9%	15,9%	15,9%
Доля ЭР в валовой ставке арендной платы ²⁵		12,8%	12,8%	12,8%	12,8%
Корректировка на КП и ЭР для объекта-аналога ²⁶		-28,7%	-28,7%	-28,7%	-15,2%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (без учета КП и ЭР)		17 112	21 390	21 390	16 282
Корректировка на уторгование		-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 428	20 534	20 534	15 631

²⁴ Размер коммунальных платежей в величине валовой арендной ставки принят в размере 15,9%, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024, стр. 77-78 - для городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. человек).

²⁵ Размер эксплуатационных расходов в величине валовой арендной ставки принят в размере 12,8%, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024, стр. 79-80 - для городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн. человек).

²⁶ Расчет корректировки на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы для объектов-аналогов проведен в соответствии с информацией, изложенной в п. 6 и 7 на стр. 48 – 55 в Справочнике оценщика недвижимости-2024 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2024).

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Корректировка на местоположение (относительно красной линии)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 428	20 534	20 534	15 631
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 428	20 534	20 534	15 631
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 428	20 534	20 534	15 631
Корректировка на этаж		3%	0%	0%	3%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 921	20 534	20 534	16 100
Корректировка на тип площади		-32%	-32%	-32%	-32%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		11 506	13 963	13 963	10 948
Корректировка на состояние внутренней отделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		11 506	13 963	13 963	10 948

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Коэффициент вариации		0,127			
Доверительный диапазон – Возможные границы интервала рыночной стоимости		[9 482,86 до 15 707,14]			
Средняя ставка арендной платы за оцениваемый объект недвижимости, руб. за 1 м ² в год (без учета ком. платежей и экспл. расходов)	12 595				

Табл. 3. Расчет ставки арендной платы за оцениваемый объект № 1 общей площадью 105,7 кв. м

<i>№ помещения в составе объекта оценки</i>	<i>Этаж расположения</i>	<i>Площадь, кв. м</i>	<i>Ставка арендной платы руб. за 1 м² в год (без учета ком. платежей и экспл. расходов)</i>
Помещение № 63	1	45,0	18 522
Помещение № 63	1	45,0	18 522
Помещение № 36	1	15,7	12 595
Итого по объекту оценки № 1		105,7	17 642

Табл. 4. Расчет ставки арендной платы за оцениваемый объект № 2 общей площадью 34,3 кв. м

<i>№ помещения в составе объекта оценки</i>	<i>Этаж расположения</i>	<i>Площадь, кв. м</i>	<i>Ставка арендной платы руб. за 1 м² в год (без учета ком. платежей и экспл. расходов)</i>
Помещение № 61	1	16,3	12 595
Помещение № 63	1	12,0	18 522
Помещение № 63	1	3,0	18 522
Помещение № 63	1	3,0	18 522
Итого по объекту оценки № 2		34,3	15 705

9.4 Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования по определению величины рыночной арендной ставки оцениваемого объекта является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной величины рыночной арендной ставки за объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Так как в данном отчете определяется рыночная ставка аренды, то использование затратного и доходного подходов нецелесообразно. Рынок аренды нежилых помещений в г. Тюмени хорошо развит и поэтому для определения рыночно обоснованной величины арендной платы за объект применялся сравнительный подход.

Учитывая всё вышесказанное, рыночная арендная ставка за объект недвижимости равна стоимости, полученной по сравнительному подходу.

Объект оценки	Адрес	Состав	Площадь, кв. м	Назначение	Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. в год	
					за 1 кв. м	за объект
Нежилое помещение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Этаж № 1, пом. №№ 63 (часть), 36	105,7	Организация питания посетителей и работников организаций культуры	17 642	1 864 759
Нежилое помещение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Этаж № 1, пом. №№ 61, 63 (часть)	34,3	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	15 705	538 682

Величина рыночной стоимости не зависит от особенностей налогообложения участников сделки.

В силу пп. 1 п.1 ст. 146 НК РФ реализация товаров (работ, услуг) на территории РФ, в том числе передача имущественных прав признаются объектом налогообложения по НДС. При этом следует учитывать, что НДС может быть исчислен только применительно к конкретному налогоплательщику по сделке.

Согласно Заданию на оценку, в рамках настоящей оценки (для конкретного использования результатов оценки) годовая арендная плата не включает в себя НДС. Следовательно,

Наименование	Значение	
	Этаж № 1, пом. №№ 63 (часть), 36	Этаж № 1, пом. №№ 61, 63 (часть)
	за 1 кв. м	за 1 кв. м
Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. в год (в том числе НДС)	17 642,00	15 705,00
Сумма НДС, руб. в год	2 940,33	2 617,50
Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. в год (без учета суммы НДС)	14 701,67	13 087,50

10 Итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая величина стоимости объекта оценки				
Адрес	Описание (состав)	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. в год	
			за 1 кв. м	за объект
Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м	105,7	14 701,67	1 553 966,52
Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15	Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	34,3	13 087,50	448 901,25
Ограничения и пределы применения полученного результата				
Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.				

**11 Перечень документов, используемых оценщиком и
устанавливающих количественные и качественные
характеристики объекта оценки**

1. Выписка из ЕГРН.
2. Выписка из реестра федерального имущества.
3. Технический паспорт на нежилое здание.

12 Список использованной литературы

4. Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
5. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);
6. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
7. Международные стандарты оценки МСО 2007.
8. Стандарты оценки МСНО - НП «ОПЭО».
9. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
10. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
11. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
12. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
13. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости. - М., изд. АКХ МЖКХ, 1993 г.
14. Кочович Е. Финансовая математика. – М.: Финансы и статистика, 1994.
15. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М.: Ассоциация строительных ВУЗов, 1999 г.
16. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
18. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В.Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
19. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты». Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
20. Сервер Центрального Банка Российской Федерации, <http://www.cbr.ru>
21. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.: Технобалт, 1995г.
22. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
23. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.

13 Приложения

1. Копия Задания на оценку.
2. Копии документов, предоставленных Заказчиком.
3. Копия Свидетельства о членстве в МСНО - НП «ОПЭО».
4. Копия Квалификационного аттестата.
5. Копии страховых полисов.

Приложение № 1
к Договору № 05030/Н-25
от «09» 06 2025 г.

Задание на оценку № 1

1. Объект оценки, включая права на объект оценки:

Объектом оценки является право пользования и владения нежилым помещением, расположенным по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 15.

Состав объекта оценки: (номера помещений и номера комнат по плану)	Площадь (кв.м.)	Назначение (по проекту договора аренды)
Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м. (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 45,0 кв. м. (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 36 Площадь 15,7 кв. м	105,7	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
Этаж № 1 Помещение № 61 Площадь 16,3 кв. м Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 12,0 кв. м. (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м. (общая площадь помещения 1449,8 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 63 Площадь 3,0 кв. м. (общая площадь помещения 1449,8 кв. м)	34,3	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией

Собственник: Российская Федерация.

Балансодержатель: ФКП «Росгосцирк».

Право балансодержателя на объект оценки: оперативное управление.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости: право пользования и владения.

2. Цель оценки:

Для передачи объекта оценки в аренду в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости:

Рыночная стоимость.

5. Дата оценки: оценка производится по состоянию на дату осмотра объекта оценки.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения:

Оценка должна проводиться с учетом следующих условий проекта договора аренды:

1) годовая арендная плата не включает в себя НДС, расходы на содержание и эксплуатацию объекта (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы);

2) срок заключения договора аренды – 5 (пять) лет.

7. Ограничения оценки: ограничения отсутствуют.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения оценщика.

9. Указание на форму составления отчета об оценке: на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с требованиями ФСО, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

От Заказчика
Генеральный директор
ФКП «Росгосцирк»



С.Г. Беляков/

От Исполнителя
Генеральный директор
ООО «НИОЦ»



Е.В. Покровский/

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2025, поступившего на рассмотрение 27.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел I Лист I	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2025г. № КУВИ-001/2025-112875198			
Кадастровый номер:	72:23:0216005:870		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216005		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер #01111; Условный номер 72-72-01/126/2010-251		
Местоположение:	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Первомайская, дом 15		
Площадь:	6707		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Тюменский цирк		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1981		
Кадастровая стоимость, руб.:	101211876.19		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216005:89		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B045971E25786B179 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание		Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2025г. № КУВИ-001/2025-112875198			
Кадастровый номер:	72:23:0216005:870		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 21.07.2004		
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, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Беляков Сергей Григорьевич, действующий(ая) на основании документа "№ ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЦИРКОВАЯ КОМПАНИЯ"		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B045971E25786B179 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2025г. № КУВИ-001/2025-112875198			
Кадастровый номер:		72:23-0216005:870	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное казенное предприятие "Российская государственная цирковая компания", ИНН: 7702060003, ОГРН: 1027739272527
	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	Оперативное управление 72-72-01/516/2013-350 15.11.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 72-72-01/093/2011-388 04.04.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001F00C81A023B645979E23790E8790 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2025г. № КУВИ-001/2025-112875198			
Кадастровый номер:		72:23-0216005:870	
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	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001F00C81A023B645979E23790E8790 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства финансов Российской
Федерации
от 09.09.2024 №124н

**ВЫПИСКА № 78069/1
ИЗ РЕЕСТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

на "26" мая 2025г.

Росимущество ТУ в г.Москве

Заявитель (территориальный орган Росимущества/Управление делами Президента Российской Федерации)
ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЦИРКОВАЯ КОМПАНИЯ"
(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица)

Форма по ОКУД
Дата

по ОКПО
ИНН

КОДЫ
0513040

1. Сведения об объекте учета в реестре федерального имущества

Вид и наименование объекта учета в реестре федерального здания, сооружения, объекты незавершенного строительства или единый
недвижимый комплекс

Реестровый номер
федерального
имущества

П12720003123

Дата
присвоения 10.06.2011

Наименование сведений	Значения сведений
1	2
ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Кадастровый номер	72:23:0216005:870
Дата присвоения кадастрового номера	04.04.2011
Наименование объекта	Тюменский цирк
Вид объекта	Здание
Назначение объекта	Нежилое
Код по ОКТМО	нет
Адрес (местоположение) объекта	Россия, Тюмень, Первомайская, д. 15, 15
Год ввода в эксплуатацию	1981
Инвентарный номер	1
Общая площадь объекта, кв.м.	6707
Иные характеристики объекта	нет

1	2
Значение иной характеристики объекта	нет
Этажность	3
Подземная этажность	нет
Многokвартирный дом	нет
Признание объекта аварийным	нет
Документ-основание признания объекта аварийным	нет
Объект культурного наследия	нет
Категория историко-культурного значения	нет
Регистрационный номер объекта культурного наследия	нет
Защитное сооружение гражданской обороны (ЗСГО)	нет
Вид ЗСГО	нет
Регистрационный номер ЗСГО	нет
ПРАВА	
Номер регистрации права собственности РФ	72-72-01/093/2011-388
Дата регистрации права собственности РФ	04.04.2011
Документ-основание возникновения права собственности РФ	нет
Полное наименование правообладателя	ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЦИРКОВАЯ КОМПАНИЯ"
ОГРН правообладателя	1027739272527
Вид вещного права	Право оперативного управления
Номер регистрации иного вещного права	72-72-01/516/2013-350
Дата регистрации иного вещного права	15.11.2013
Документ-основание возникновения иного вещного права	нет
СТОИМОСТЬ И УЛУЧШЕНИЯ	

1	2
Первоначальная стоимость, руб	284 221 903,17
Первоначальная стоимость, дата	нет
Балансовая (восстановительная) стоимость, руб.	нет
Балансовая (восстановительная) стоимость, дата	нет
Кадастровая стоимость, руб.	нет
Кадастровая стоимость, дата	нет
Остаточная стоимость, руб.	293 377 903
Остаточная стоимость, дата	нет
Вид иной стоимости	кадастровая
Иная стоимость, руб	59 563 391,46
Иная стоимость, дата	нет
Срок полезного использования	нет
Год начала строительства	нет
Дата фактического прекращения строительства	нет
Срок строительства, лет	нет
Степень завершенности строительства	нет
Предложения по дальнейшему использованию	нет
Дата предложения по дальнейшему использованию	нет
Средств, выделенных из федерального бюджета, руб.	нет
Освоенных средств федерального бюджета, руб.	нет
Дата средств федерального бюджета	нет
Наименование объекта (части)	нет
Вид работ	нет

1	2
Наименование контрагента	нет
ИНН контрагента	нет
Документ - основание произведенных изменений	нет
Поступление (перемещение) в государственную казну Российской Федерации балансовой (восстановительной) стоимости, руб.	нет
Поступление (перемещение) в государственную казну Российской Федерации остаточной стоимости, руб.	нет
Дата поступления (перемещения) в государственную казну Российской Федерации	нет
Выбытие (перемещение) из государственной казны Российской Федерации, балансовой (восстановительной) стоимости, руб.	нет
Выбытие (перемещение) из государственной казны Российской Федерации, остаточной стоимости, руб.	нет
Дата выбытия (перемещение) из государственной казны Российской Федерации	нет
ОГРАНИЧЕНИЯ	
Наименование ограничения оборота	нет
Документы - основания ограничения оборота	нет
ДОКУМЕНТЫ	
Документ-основание ограничения (обременения)	Договор аренды №34 от 26.01.2023
Документ-основание ограничения (обременения)	Договор аренды №35 от 26.01.2023
Документ - основание возникновения права РФ	Выписка из ЕГРП №01/380/2014-77 от 16.10.2014
Документ - основание возникновения иного вещного права	Свидетельство о государственной регистрации права №72 НМ 656945 от 18.02.2014
Документ - основание возникновения иного вещного права	Распоряжение №223/03 от 21.09.2013
Документ - основание возникновения иного вещного права	Распоряжение №19/04 от 01.02.2011
Документ - основание возникновения права РФ	Иное №3020-1 от 27.12.1991

ОТМЕТКА О ПОДТВЕРЖДЕНИИ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В НАСТОЯЩЕЙ ВЫПИСКЕ

Ответственное
лицо

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

М.П.

" " 20__ г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ
КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:

737133A3D6BA675907216C1AE9323DC5

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ

Действителен : с 18.09.2024 до 12.12.2025

Российская Федерация

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по г.Тюмени

технический паспорт

Российская Федерация Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по городу Тюмени
 Инвентарный номер объекта 71:401:001:100637990 : 0001 :
 Предыдущий инвентарный номер объекта 71:401: : : :
 Кадастровый номер объекта 72:23:08 16 005:0089: 71:401:001:100637990 : 0001.
 Предыдущий кадастровый номер объекта :
 Условный кадастровый номер объекта :
 Дата реестровой записи « 22 » 10 20 04 г. за порядковым номером № 595
 Номер тома регистрационной книги № 25
 район полномоченное лицо Гуранова Н.Н. Гуранова Н.Н.
 город (пос.) Тюмень Гуранова Н.Н. Гуранова
 улица (пер.) Первомайская 15

КОПИЯ ВЫДАНА

Тюменский филиал ФГУП
 «Ростехинвентаризация -
 Федеральное БТИ»
 Городское управление

24 октября 2004 г.
 Ермилов В.В.

квартал №

инвентарный №

ОБЪЕКТ РЕКОНСТРУИРОВАН
 - 21 - 07 2004 г.
 Подпись: Гуранова

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
 ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩ. ОТНОШ.
 ВРЕДНО В ОЖИДАНИИ
 Савельев П.В.
 23.12.04
 25 01
 Подпись: Савельев

1. Регистрация права собственности

реестровый № _____)

Фонд

[illegible]

II. Экспликация земельного участка - кв. м

[illegible]

III. Благоустройство здания - кв. м

водопровод	канализация	отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		электрооснабжение	лифты - шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	с централиз. горячим водоснабжением		с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	пассажирские		грузовые	
6707,0	6707,0	6707,0					6707,0						6707,0			

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩ. ОТНОШ.
САВЕЛЬЕВ П.В.
КОПИЯ БЕРНА
ПОДПИСЬ

назначение _____ нежилое _____

использование _____ по назначению (цирк, вспомогательный корпус) _____

численность мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

[illegible]

начальник отдела
земельно-имущественных отношений
САВЕЛЬЕВ П. В.
КОПИЯ
подпись

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера A1 - Год постройки 1981 Число этажей 1

Группа капитальности I 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 по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивн. 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/бетон		23	1	23,0	15	3,5		
2	а) стены и их наружная отделка	утеплителем, кирпич		28	1	28,0	5	1,4		
	б) перегородки	кирп.								
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	11	1	11,0	10	1,1		
		междуэтажн.								
		надподвальн								
4	крыша	мягкая кровля		5	1	5,0	0	0,0		
5	полы	бетон		8	1	8,0	0	0,0		
6	проемы	оконные	алюминий	10	1	10,0	0	0,0		
		дверные	металл							
7	внутренняя отделка	штукатурка, окраска		4	1	4,0	0	0,0		
8	сан и электротехн. Устройства	отопление	да	8	0,96	7,7	0	0,0		
		водопровод	да							
		канализация	да							
		г. водоснабж.	да							
		ванны								
		электроосвещ.	да							
		радио								
		телефон								
		вентиляция	да							
		лифты								
9	Прочие работы	прочие		3	1	3,0	5	0,2		
итого				100	X	99,7		6,1		

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)= 6%

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
СЕМЕЛЬНО-ИМУЩ. ОТНОШ.
САВЕЛЬЕВ П.В.
КОПИЯ ВЕРНА

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера A2 Год постройки 2004 Число этажей 3Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенный

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	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
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/бетон		5	1	5,0				
а) стены и их наружная отделка	газобетонные блоки, металлическ. конструкции, стекло		10	1	10,0				
б) перегородки	кирп.								
Перекрытия	чердачное	металл с утеплителем	16	1	16,0				
	междуэтажн.	ж/бетон							
	надподвальн								
крыша	металл		5	1	5,0				
попы	керамогранит, линол		7	1	7,0				
проемы	оконные	алюминий, пластик	13	1	13,0				
	дверные	алюмин., деревян.							
внутренняя отделка	штукатурка, окраска		7	1	7,0				
лестницы	есть		1	1	1,0				
санитарно-технич. устройства	есть		9	1	9,0				
кондиционирован. воздуха	есть		3	1	3,0				
электроосвещ.	есть		7	1	7,0				
электроустройства	есть		10	1	10,0				
механич. устройства	есть		1	1	1,0				
звукотехн. и слаботочн. устр-ва	есть		2	1	2,0				
кинопроект. устр-ва	есть		1	1	1,0				
Прочие работы	прочие		3	1	3,0				
итого			100	X	100,0				

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7) = 0%

166

VIII Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

3520400.38	3509921.36
------------	------------

IX. Техническое описание служебных построек

[illegible][illegible]

Х. Исчисление стоимости служебных построек

в ценах 1991 г.

[illegible]

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ЗЕМЕЛЬНО-МУЩ. ОТНОШ.
САВЕЛБЕВ П. В.
КОПИЯ ВЕРНА
подпись *СВ*

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Перясная, д. 15

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	1	Помещен. для животных	156.90	156.90		4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	2	Ворейторная	11.10		11.10	4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	3	Помещен. для животных	168.60	168.60		4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	4	Ворейторная	11.90		11.90	4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	5	Ворейторная	4.00		4.00	4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	7	Художеств. мастерская	109.40	109.40		4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	8	Конната отдыха	52.80	52.80		4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	8a	Туалет	11.10	11.10		2.20
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	9	Конюшня	1.50		1.50	2.20
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	10	Коридор	177.00	177.00		4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	11	Помещен. для животных	135.10		135.10	4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	12	Вентканера	35.20	35.20		4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	13	Подсобное помещение	28.20		28.20	4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	14	Кухня	33.40		33.40	4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	15	Коридор	35.00		35.00	4.29
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	16	Коридор	43.30		43.30	2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	17	Артистич. уборная	7.20	7.20		2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	18	Артистич. уборная	7.40	7.40		2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	19	Артистич. уборная	7.70	7.70		2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	20	Артистич. уборная	7.30	7.30		2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	21	Артистич. уборная	7.30	7.30		2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	22	Артистич. уборная	7.20	7.20		2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	23	Артистич. уборная	11.10	11.10		2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	24	Артистич. уборная	11.00	11.00		2.96
A1	Вспомогательн. корпус	Первый	25	Артистич. уборная	11.40	11.40		2.96
A2	ЦИРК	Первый	26	Кабинет	11.40	11.40		2.96
A2	ЦИРК	Первый	27	Артистическая	11.90	11.90		2.97
A2	ЦИРК	Первый	28	Артистическая	16.70	16.70		2.97
A2	ЦИРК	Первый	29	Коридор	11.90	11.90		2.97
A2	ЦИРК	Первый	30	Туалет	69.10		69.10	2.97
A2	ЦИРК	Первый	31	Санузел	24.70		24.70	2.97
A2	ЦИРК	Первый	32	Туалет	8.70		8.70	2.97
A2	ЦИРК	Первый	33	Санузел	19.70		19.70	2.97
A2	ЦИРК	Первый	34	Клад. уборочн. инвент.	5.60		5.60	2.97
A2	ЦИРК	Первый	35	Подсобное помещение	14.70		14.70	2.97
A2	ЦИРК	Первый	36	Подсобное помещение	6.60		6.60	2.97
A2	ЦИРК	Первый	37	Туалет	15.70		15.70	2.97
A2	ЦИРК	Первый	38	Санузел	5.40		5.40	2.97
A2	ЦИРК	Первый	39	Туалет	1.80		1.80	2.97
A2	ЦИРК	Первый	40	Туалет	1.20		1.20	2.97
A2	ЦИРК	Первый	41	Туалет	1.50		1.50	2.97
A2	ЦИРК	Первый	42	Санузел	5.20		5.20	2.97
A2	ЦИРК	Первый	43	Раздевалка	1.50		1.50	2.97
A2	ЦИРК	Первый	44	Душевая	14.80		14.80	2.97
A2	ЦИРК	Первый	45	Раздевалка	11.60		11.60	2.97
A2	ЦИРК	Первый	46	Душевая	10.90		10.90	2.97
A2	ЦИРК	Первый	47	Тепловой узел	10.60		10.60	2.97
A2	ЦИРК	Первый	48	Тепловой узел	12.20		12.20	2.97
A2	ЦИРК	Первый	49	Насосная	23.80		23.80	2.97
A2	ЦИРК	Первый	50	Коридор	25.50		25.50	2.97
A2	ЦИРК	Первый	51	Буфет	59.50		59.50	2.97
A2	ЦИРК	Первый	52	Электрощитовая	34.40	34.40		2.97
A2	ЦИРК	Первый	53	Помещение электрика	19.30		19.30	2.97
A2	ЦИРК	Первый	54	Санузел	15.70		15.70	2.97
A2	ЦИРК	Первый	55	Санузел	4.90		4.90	2.97
A2	ЦИРК	Первый	56	Туалет	5.00		5.00	2.97
A2	ЦИРК	Первый	57	Санузел	24.90		24.90	2.97
A2	ЦИРК	Первый	58	Туалет	8.50		8.50	2.97
A2	ЦИРК	Первый	59	Подсобное помещение	18.90		18.90	2.97
A2	ЦИРК	Первый	60	Санузел	6.50		6.50	2.97
A2	ЦИРК	Первый	61	Подсобное помещение	6.30		6.30	2.97
A2	ЦИРК	Первый	62	Клад. уборочн. инвент.	16.30		16.30	2.97
A2	ЦИРК	Первый	63	Фойе	14.60		14.60	2.97
A2	ЦИРК	Первый	64	Обходная галерея	1449.80	1449.80		2.97
A2	ЦИРК	Первый	65	Обходная галерея	56.30		56.30	2.97
A2	ЦИРК	Первый	66	Обходная галерея	45.80		45.80	2.97
A2	ЦИРК	Первый	67	Обходная галерея	10.70		10.70	2.97
A2	ЦИРК	Первый	68	Обходная галерея	10.60		10.60	2.97
A2	ЦИРК	Первый	69	Обходная галерея	45.20		45.20	2.97
A2	ЦИРК	Первый	69	Обходная галерея	56.70		56.70	2.97

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 1

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Первомайская, д. 15

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
A2	ЦИРК	Первый	69	Обходная галерея	56.70		56.70	2.97
A2	ЦИРК	Первый	70	Подсобное помещение	5.90		5.90	2.97
A2	ЦИРК	Первый	71	Подсобное помещение	5.80		5.80	2.97
A2	ЦИРК	Первый	72	Коридор	94.80		94.80	5.05
A2	ЦИРК	Первый	73	Зрительный зал	1428.90	1428.90		23.50
A2	ЦИРК	Первый	74а	Пожарный пост	6.90		6.90	2.97
Итого	Вспомогательн. корпус			ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	1103.50	800.00	303.50	
Итого	ЦИРК			ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	3783.50	2953.60	829.90	
Итого				ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	4887.00	3753.60	1133.40	
A1	Вспомогательн. корпус	Антресоль 1-го	8	Кладовая	14.60		14.60	2.00
A2	ЦИРК	Антресоль 1-го	1	Распред. галерея	541.90		541.90	3.09
A2	ЦИРК	Антресоль 1-го	2	Ложа	19.50	19.50		2.63
A2	ЦИРК	Антресоль 1-го	3	Осветительная	19.90	19.90		2.63
A2	ЦИРК	Антресоль 1-го	4	Защитно-операторская	18.10	18.10		2.63
A2	ЦИРК	Антресоль 1-го	5	Ложа	19.50	19.50		2.63
A2	ЦИРК	Антресоль 1-го	6	Оркестровая ложа	29.90	29.90		3.09
A2	ЦИРК	Антресоль 1-го	7	Ложа	36.10	36.10		3.09
Итого	Вспомогательн. корпус			ИТОГО ПО АНТРЕСОЛИ 1-го ЭТАЖА :	14.60	0.00	14.60	
Итого	ЦИРК			ИТОГО ПО АНТРЕСОЛИ 1-го ЭТАЖА :	684.90	143.00	541.90	
Итого				ИТОГО ПО АНТРЕСОЛИ 1-го ЭТАЖА :	699.50	143.00	556.50	
A2	ЦИРК	Второй	1	Помещ. ветеринара	11.80	11.80		2.70
A2	ЦИРК	Второй	2	Кабинет	22.10	22.10		2.70
A2	ЦИРК	Второй	3	Процедурная	12.30	12.30		2.70
A2	ЦИРК	Второй	4	Коридор	54.50		54.50	2.70
A2	ЦИРК	Второй	5	Кладов. афишной	30.20		30.20	2.70
A2	ЦИРК	Второй	6	Шахта коммуникаций	5.20		5.20	2.70
A2	ЦИРК	Второй	7	Афишная мастерская	65.90	65.90		2.70
A2	ЦИРК	Второй	8	Клад. уборочн. инвент.	7.00		7.00	2.70
A2	ЦИРК	Второй	9	Коридор	9.50		9.50	2.70
A2	ЦИРК	Второй	10	Туалет	4.70		4.70	2.70
A2	ЦИРК	Второй	11	Санузел	3.20		3.20	2.70
A2	ЦИРК	Второй	12	Туалет	4.40		4.40	2.70
A2	ЦИРК	Второй	13	Санузел	3.70		3.70	2.70
A2	ЦИРК	Второй	14	Помещение оркестра	27.80	27.80		2.70
A2	ЦИРК	Второй	15	Кабинет	22.00	22.00		2.70
A2	ЦИРК	Второй	16	Пожарный пост	11.30		11.30	2.70
A2	ЦИРК	Второй	17	Комната дежурного	23.40	23.40		2.70
A2	ЦИРК	Второй	18	Комната водителей	23.20	23.20		2.70
A2	ЦИРК	Второй	19	Коридор	4.40		4.40	2.70
A2	ЦИРК	Второй	20	Коридор	49.00		49.00	2.70
A2	ЦИРК	Второй	21	Кабинет	28.70	28.70		2.70
A2	ЦИРК	Второй	22	Санузел	3.80		3.80	2.70
A2	ЦИРК	Второй	23	Санузел	4.80		4.80	2.70
A2	ЦИРК	Второй	24	Терристорная	28.50	28.50		2.70
A2	ЦИРК	Второй	25	Туалет	4.80		4.80	2.70
A2	ЦИРК	Второй	26	Клад. уборочн. инвент.	6.50		6.50	2.70
A2	ЦИРК	Второй	27	Коридор	6.90		6.90	2.70
A2	ЦИРК	Второй	28	Кладовая костюмерной	15.40	15.40		2.70
A2	ЦИРК	Второй	29	Шахта коммуникаций	5.60		5.60	2.70
A2	ЦИРК	Второй	30	Костюмерная	50.00	50.00		2.70
A2	ЦИРК	Второй	31	Кладовая реквизита	25.10	25.10		2.70
Итого	ЦИРК			ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	575.70	356.20	219.50	
Итого				ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	575.70	356.20	219.50	
A2	ЦИРК	Третий	1	Венткамера	110.80		110.80	3.22
A2	ЦИРК	Третий	2	Коридор	27.50		27.50	3.22
A2	ЦИРК	Третий	3	Кабинет	16.40	16.40		3.22
A2	ЦИРК	Третий	4	Техническое помещен.	24.90		24.90	3.22
A2	ЦИРК	Третий	5	Кабинет	18.90	18.90		3.22
A2	ЦИРК	Третий	6	Кабинет	18.70	18.70		3.22
A2	ЦИРК	Третий	7	Техническое помещен.	21.20		21.20	3.22
A2	ЦИРК	Третий	8	Подсобное помещение	13.60		13.60	3.22
A2	ЦИРК	Третий	9	Коридор	40.40		40.40	3.22
A2	ЦИРК	Третий	10	Кабинет	11.40	11.40		3.22
A2	ЦИРК	Третий	11	Кабинет	21.90	21.90		3.22
A2	ЦИРК	Третий	12	Кабинет	11.90	11.90		3.22
A2	ЦИРК	Третий	13	Кабинет	22.90	22.90		3.22

Лист экспликации № 2

НАЧАЛЬНИК
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САВЕЛЬЕВ В. В.
КОПИЯ
ПОДПИСЬ

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Первомайская, д. 15

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	# по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
A2	ЦИРК	Третий	14	Техническое помещен.	46.70		46.70	3.22
A2	ЦИРК	Третий	15	Коридор	28.40		28.40	3.22
A2	ЦИРК	Третий	16	Венткамера	109.20		109.20	3.22
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					544.80	122.10	422.70	
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					544.80	122.10	422.70	
****	Вспомогательн. корпус	*****	*****	итого все помещения	1118.10	800.00	318.10	
****	ЦИРК	*****	*****	итого все помещения	5588.90	3574.90	2014.00	
****	*****	*****	*****	ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	6707.00	4374.90	2332.10	

лист экспликации № 3

10.12.04 Маша

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩ. ОТНОШ.
САВЕЛЪЕВ В.В.
КОПИЯ ВЕРНА
подпись 

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Первомайская, д. 15

ли- та- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					прочая общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помеще- ния по внутр обмеру
A2	Тамбур	Первый	74	Тамбур	9.30			3.16
A2	Тамбур	Первый	75	Тамбур	6.30			3.16
A2	Тамбур	Первый	76	Тамбур	4.90			3.16
A2	Тамбур	Первый	77	Тамбур	4.30			3.16
A2	Тамбур	Первый	78	Тамбур	6.30			3.16
A2	Тамбур	Первый	79	Тамбур	9.10			3.16
A2	Тамбур	Первый	80	Тамбур	6.40			3.16
A2	Тамбур	Первый	81	Тамбур	9.20			3.16
A2	Тамбур	Первый	82	Тамбур	6.30			3.16
A2	Тамбур	Первый	83	Тамбур	9.50			3.16
A2	Тамбур	Первый	84	Тамбур	6.20			3.16
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					77.80	0.00	0.00	
ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ					77.80	0.00	0.00	

лист экспликации № 1

М.П. 04
 М.П. 04
 М.П. 04

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
 ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩ. ОТНОШ.
 САВЕЛЬЕВ П.В.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

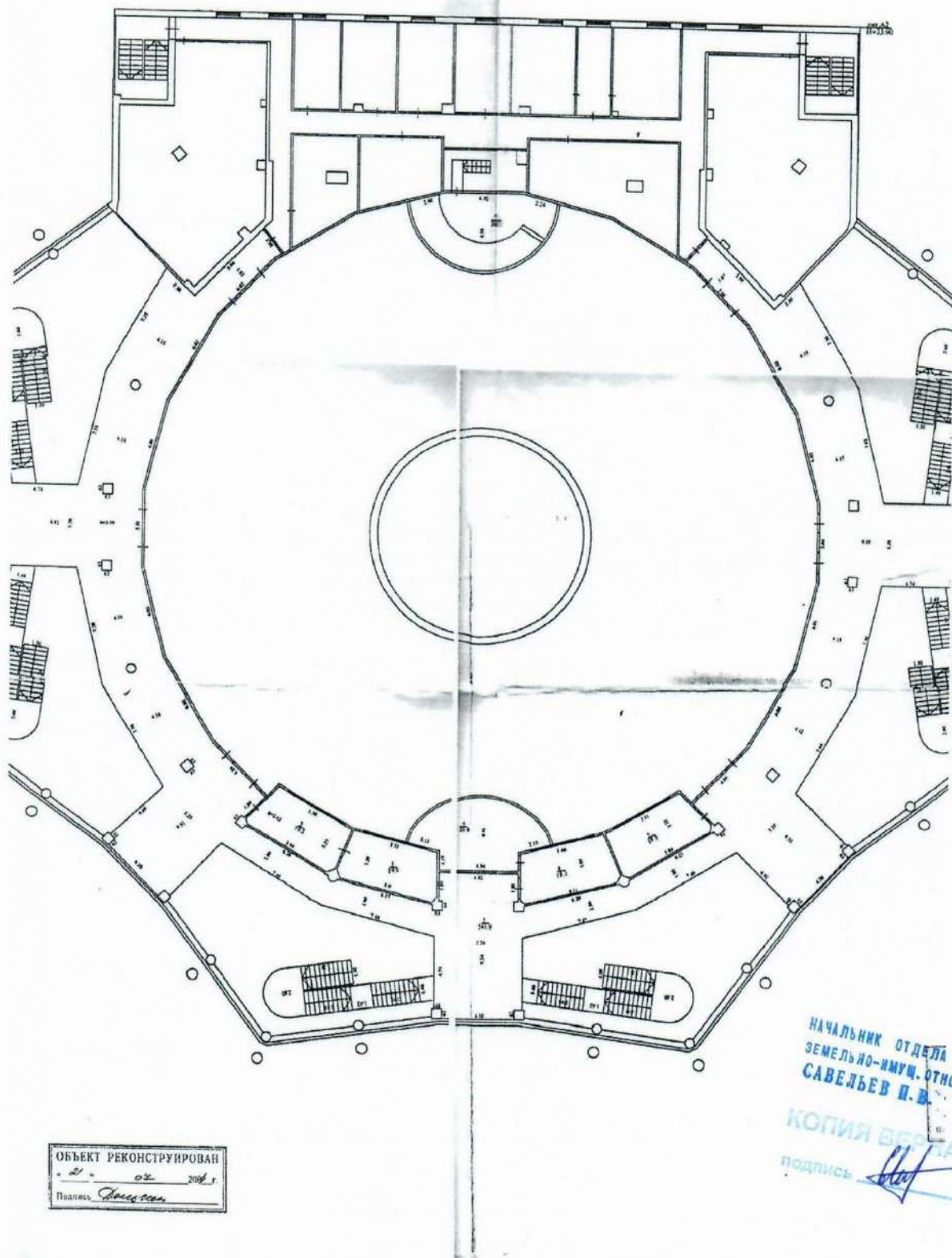
УДОЛЖЕНИЕ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Персмайская, д. 15

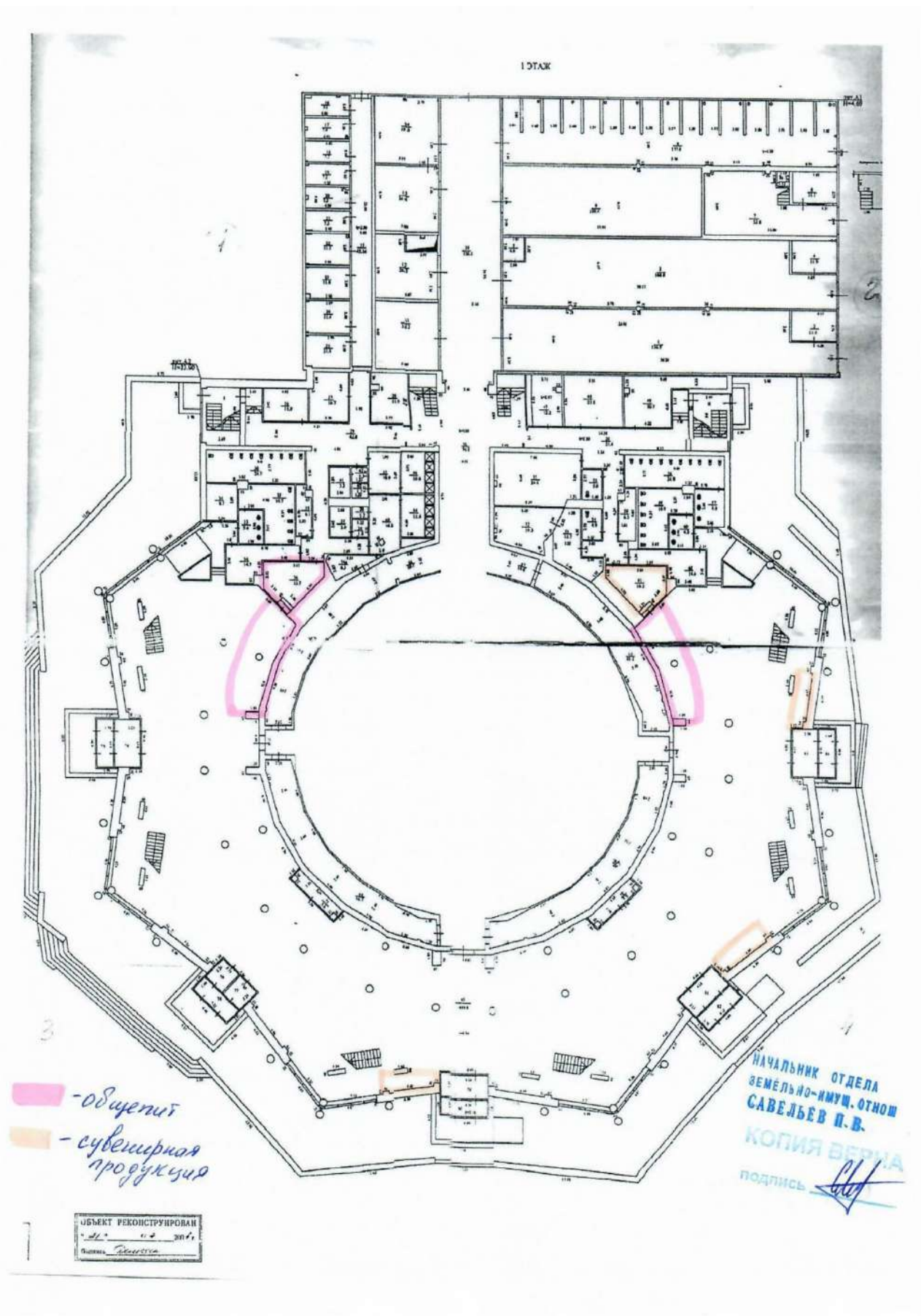
Литера	Использование помещений	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					прочая площадь	основная площадь	вспомогательная площадь	высота помещений по внутреннему обмеру
A2	Лестничная клетка	Первый	I	Лестничная клетка	17.20			2.97
A2	Лестничная клетка	Первый	II	Лестничная клетка	17.20			2.97
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					34.40	0.00	0.00	
A2	Лестничная клетка	Второй	I	Лестничная клетка	17.20			2.70
A2	Лестничная клетка	Второй	II	Лестничная клетка	17.50			2.70
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					34.70	0.00	0.00	
A2	Лестничная клетка	Третий	I	Лестничная клетка	17.20			3.22
A2	Лестничная клетка	Третий	II	Лестничная клетка	17.50			3.22
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					34.70	0.00	0.00	
ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ					103.80	0.00	0.00	

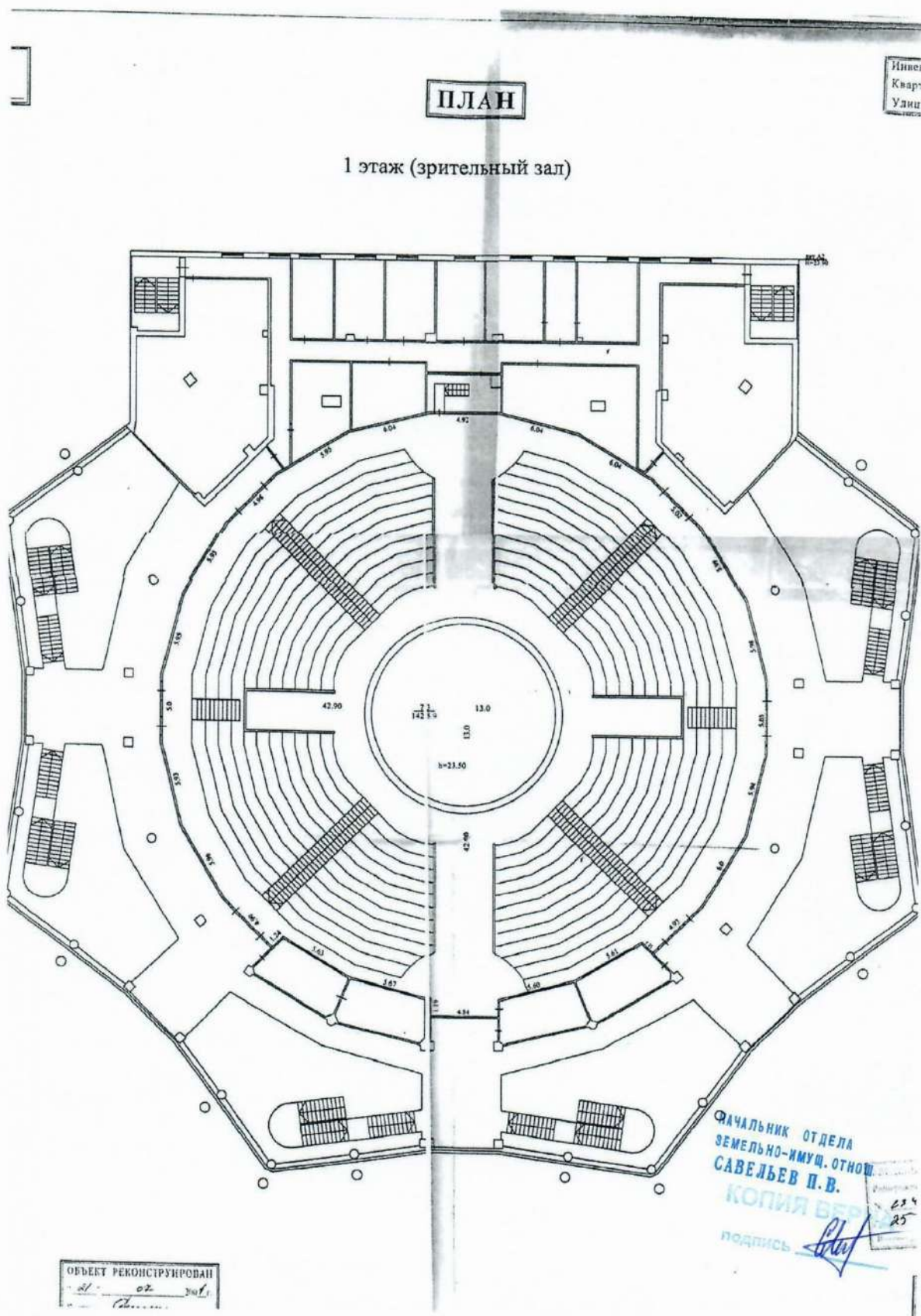
Лист экспликации № 1

81.07.04 В.И.Иванов
Подпись
Иванов В.И.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ЗЕМЕЛЬНО-МУН. ОТНОШ.
САВЕЛЬЕВ П.В.
КОПИЯ ВЕРНА
подпись



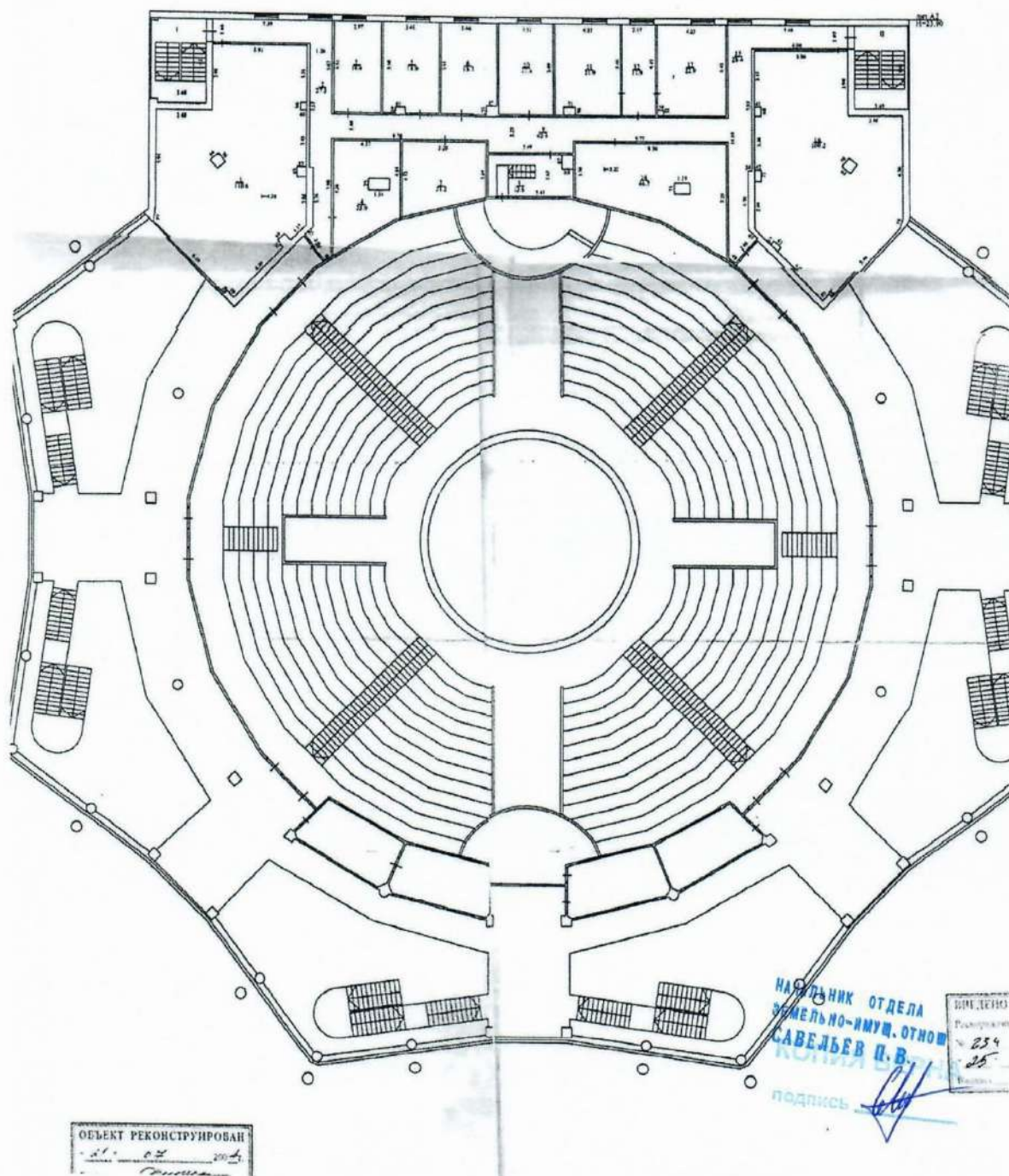


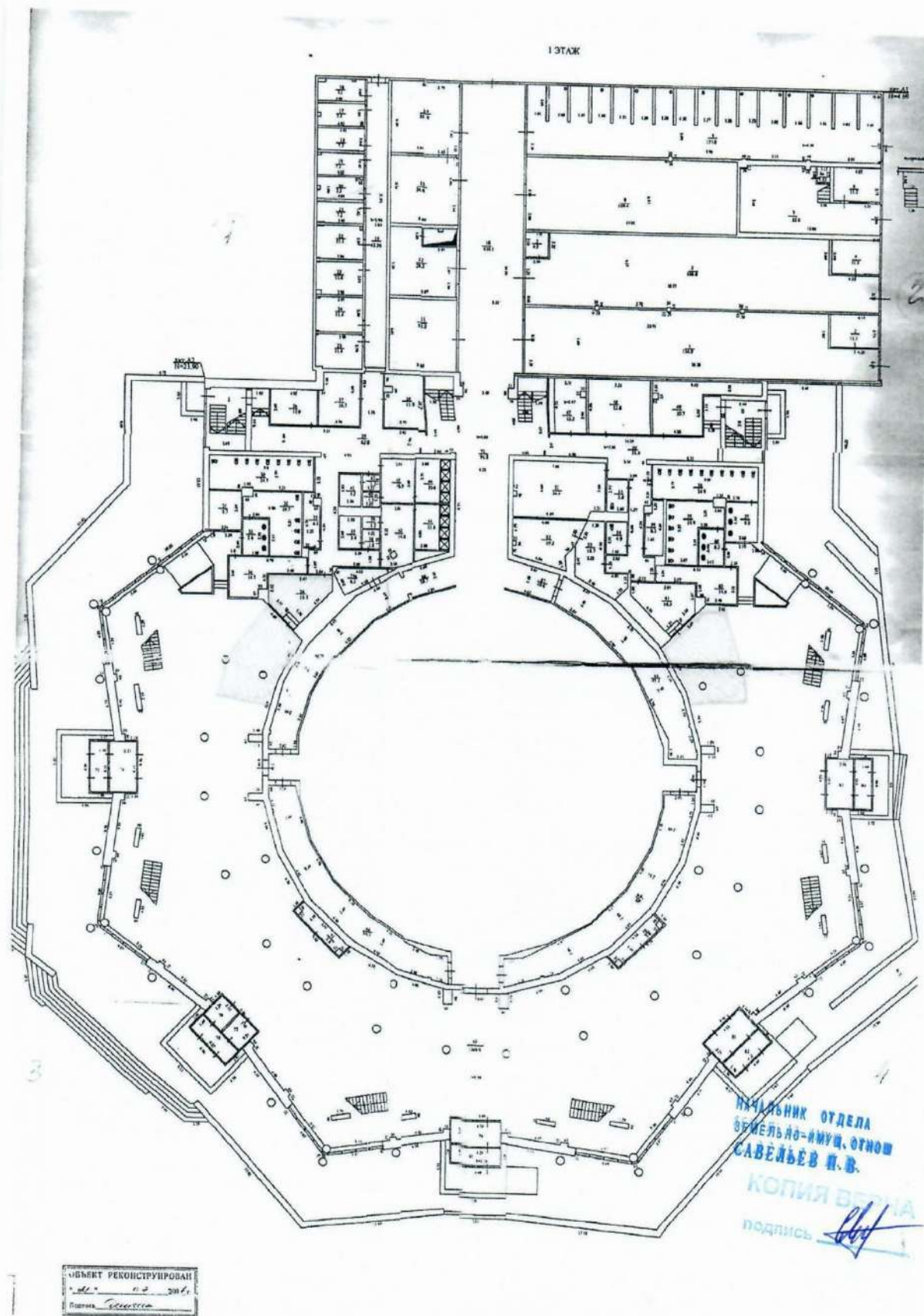


Инвент.
Квартал
Улицы

ПЛАН

3 этаж









ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-108677/24 от «11» июля 2024 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Мусина Радалия Камельевна, Эл. адрес: niosc@niosc.ru Тел.: +74956239261
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «18» июля 2024 г. по «17» июля 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 3 500,00 (три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» июля 2024 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействий) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных
УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-100075/25 от «17» июня 2025 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Мусина Радалия Камельевна, Эл. адрес: nioс@ingos.ru
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115036, г. Москва, ул. Питицкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru телефон: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее - Договор) установлен с «18» июля 2025 г. по «17» июля 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 3 500,00 (три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» июля 2025 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отказа им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя - физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 8.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и принимается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных
УКЭП Представителя

ПОЛИС № 0991R/776/40134/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		26 июня 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40134/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "НАОЦ" 101000, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2, 7. ИНН 7701150416 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 августа 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 июля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2024 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению <u>судебных и иных расходов</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "НАОЦ"	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Директора Покровского Евгения Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Договор (Первичный/Прополонгация) - 0991R/776/40094/23
 Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435,
 kushnirov@alfastrah.ru



г. Москва, Россия

«17» июня 2025 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/50406/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50406/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «НИОЦ»
 Россия, 101000, г. Москва, Басманный р-н, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2/7
 ИНН: 7701150416 КПП: 770101001
 ОГРН: 1027739182228

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
 Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» августа 2025 г. по 24:00 часов «31» июля 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
 АО «АльфаСтрахование»
 М.П.
 Руководитель дирекции АО «АльфаСтрахование»
 (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности)

 Бузивский Иван Владимирович

 Ф.И.О.

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «НИОЦ»
 М.П.

 Покровский Евгений Викторович

 Ф.И.О.

Доверенность № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Устав

Договор ☐ - первичный, ☒ - пролонгация Договора № 0991R/776/40134/24

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна
 Тел. (495) 785-0888, 677946 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru