

«Утверждаю»



Ген. Директор _____ Покровский Е. В.

ОТЧЕТ № 11162/25-А

об оценке права пользования и владения
на условиях аренды недвижимым имуществом:

нежилое помещение (этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком.
№ 8 (часть площадью 18,0 кв. м)), общей площадью 133,5 кв. м,
нежилое помещение (этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв.
м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м)), общей
площадью 25,8 кв. м,

расположенные по адресу:

РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112

ЗАКАЗЧИК

ФКП «Росгосцирк»

Дата оценки:

09.12.2025 г.

Дата составления отчета:

22.09.2026 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 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
6.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	30
6.2 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	31
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	34
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	41

7.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	46
7.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	57
7.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	61
8	<u>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</u>	62
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	97
10	<u>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА</u>	98
11	<u>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</u>	99
12	<u>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</u>	100
13	<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	101

г. Москва

22 сентября 2026 г.

Итоговое заключение о стоимости

В соответствии с Договором № 09061/Н-25 от 13.11.2025 г., и Заданием на оценку № 6, 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	№ 11162/25-А от 22.09.2026 г.
Дата проведения оценки	09.12.2025 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	РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	Этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м)	133,5	Организация питания посетителей и работников организаций культуры	15 835,83	2 114 083,31
Нежилое помещение	РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	Этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м)	25,8	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	14 332,50	369 778,50

Генеральный директор ООО «НИОЦ»

Специалист:

Оценщик I категории

НИОЦ
НЕЗАВИСИМЫЙ ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0235e07e0078b347944f3f986d78d28da9
Владелец Покровский Евгений Викторович, ООО «НИОЦ»
Действителен с 16.10.2025 по 16.01.2027

Е. В. Покровский

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 63a10c9303714e9b4d359f1a019d52d1
Владелец Мусина Радалия Камельевна
Действителен с 03.04.2026 по 03.04.2027

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 на условиях аренды (с указанием ставки арендной платы)			
	Объект оценки	Состав	Площадь, кв. м	
	Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 5 Площадь 43,7 кв. м Этаж № 1 Помещение № 6 Площадь 10,0 кв. м Этаж № 1 Помещение № 4 Площадь 9,6 кв. м Этаж № 1 Помещение № 24 Площадь 42,5 кв. м Этаж № 1 Помещение № 3 Площадь 9,7 кв. м Этаж № 2 Помещение № 8 Площадь 18,0 кв. м (общая площадь помещения 991,0 кв. м)	133,5	
	Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 26 Площадь 4,0 кв. м (общая площадь помещения 617,9 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 26 Площадь 4,0 кв. м (общая площадь помещения 617,9 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 39 Площадь 11,8 кв. м Этаж № 2 Помещение № 8 Площадь 6,0 кв. м (общая площадь помещения 991,0 кв. м)	25,8	
Адрес объекта недвижимого имущества	РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112			
Текущее использование объекта	не используется			
Наиболее эффективное использование объекта	Объект оценки	Состав	Площадь, кв. м	Назначение
	Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 5 Площадь 43,7 кв. м Этаж № 1 Помещение № 6 Площадь 10,0 кв. м Этаж № 1 Помещение № 4 Площадь 9,6 кв. м Этаж № 1 Помещение № 24 Площадь 42,5 кв. м Этаж № 1 Помещение № 3 Площадь 9,7 кв. м Этаж № 2 Помещение № 8 Площадь 18,0 кв. м (общая площадь помещения 991,0 кв. м)	133,5	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
	Нежилое помещение	Этаж № 1 Помещение № 26 Площадь 4,0 кв. м (общая площадь помещения 617,9 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 26 Площадь 4,0 кв. м (общая площадь помещения 617,9 кв. м) Этаж № 1 Помещение № 39 Площадь 11,8 кв. м Этаж № 2 Помещение № 8 Площадь 6,0 кв. м (общая площадь помещения 991,0 кв. м)	25,8	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 ¹
Балансовая стоимость недвижимого имущества, руб.	данные о балансовой стоимости у Оценщика отсутствуют

1.2 Информация о проведённой оценке

Дата осмотра объекта оценки	09.12.2025 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	09.12.2025 г.
Цель оценки ²	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 соответствуют определению рыночной стоимости

¹ См. п. 6.1 настоящего отчета.

² 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 (этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м))	133,5	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
	Нежилое помещение (этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м))	25,8	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией
Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке			
<i>Рыночная стоимость права пользования и владения недвижимым имуществом (арендная плата) без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. за 1 м² в год</i>			
<i>подход к оценке</i>		<i>результат расчетов</i>	
<i>нежилое помещение (этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м))</i>			
Затратный подход		не применялся	
Сравнительный подход		15 835,83	
Доходный подход		не применялся	
<i>нежилое помещение (этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м))</i>			
Затратный подход		не применялся	
Сравнительный подход		14 332,50	
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
РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м)	133,5	15 835,83	2 114 083,31
РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м)	25,8	14 332,50	369 778,50
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	22.09.2026 г.
Порядковый номер отчета	11162/25-А

1.4 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 09061/Н-25 от 13.11.2025 г., Задание на оценку № 6, 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: Пермский край, ул. Уральская, д. 112		
	Состав объекта оценки (номера помещений и номера комнат по плану)	Площадь (кв. м)	Назначение (по проекту договора аренды)
	Этаж № 1 Комната № 5 Площадь 43,7 кв. м. Этаж № 1 Комната № 6 Площадь 10,0 кв. м. Этаж № 1 Комната № 4 Площадь 9,6 кв. м. Этаж № 1 Комната № 24 Площадь 42,5 кв. м. Этаж № 1 Комната № 3 Площадь 9,7 кв. м. Этаж № 2 Комната № 8 Площадь 18,0 кв. м. (общая площадь помещения 991,0 кв. м.)	133,5	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
	Этаж № 1 Комната № 26 Площадь 4,0 кв. м. (общая площадь помещения 617,9 кв. м.) Этаж № 1 Комната № 26 Площадь 4,0 кв. м. (общая площадь помещения 617,9 кв. м.) Этаж № 1 Комната № 39 Площадь 11,8 кв. м. Этаж № 2 Комната № 8 Площадь 6,0 кв. м. (общая площадь помещения 991,0 кв. м.)	25,8	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 ³ 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		

³ 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 № 433-100075/25 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. Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-170876/26 выдан СПАО «Ингосстрах» 19.06.2026 г., период страхования – с 18.07.2026 г. по 17.07.2027 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 ⁴	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. Полис страхования № 0991R/776/50454/26 АО «АльфаСтрахование» выдан 23.07.2026 г., период страхования – с 01.08.2026 г. по 31.07.2027 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

⁴Застрахована 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 объектом недвижимого имущества на условиях аренды (с указанием ставки арендной платы), расположенным по адресу: РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112.

5.1 Права на объект оценки

<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Источник информации⁵</i>
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	-	-

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.
- поэтажный план.

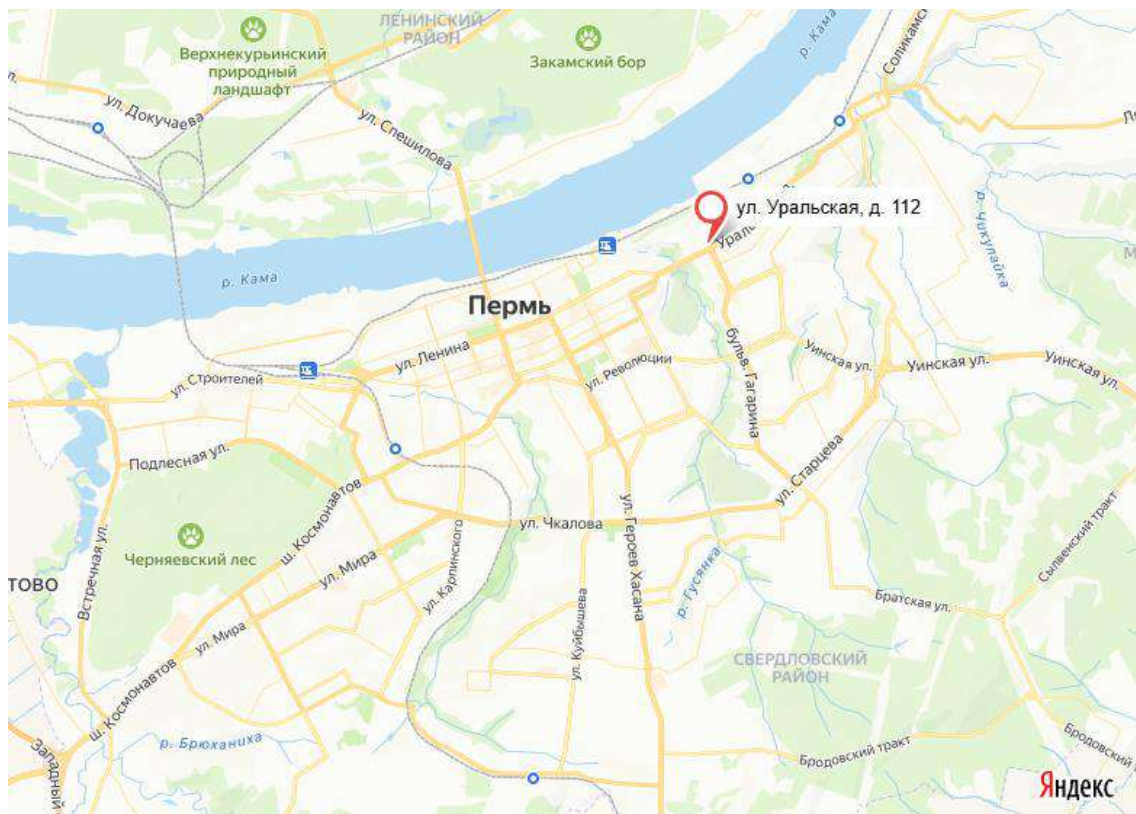
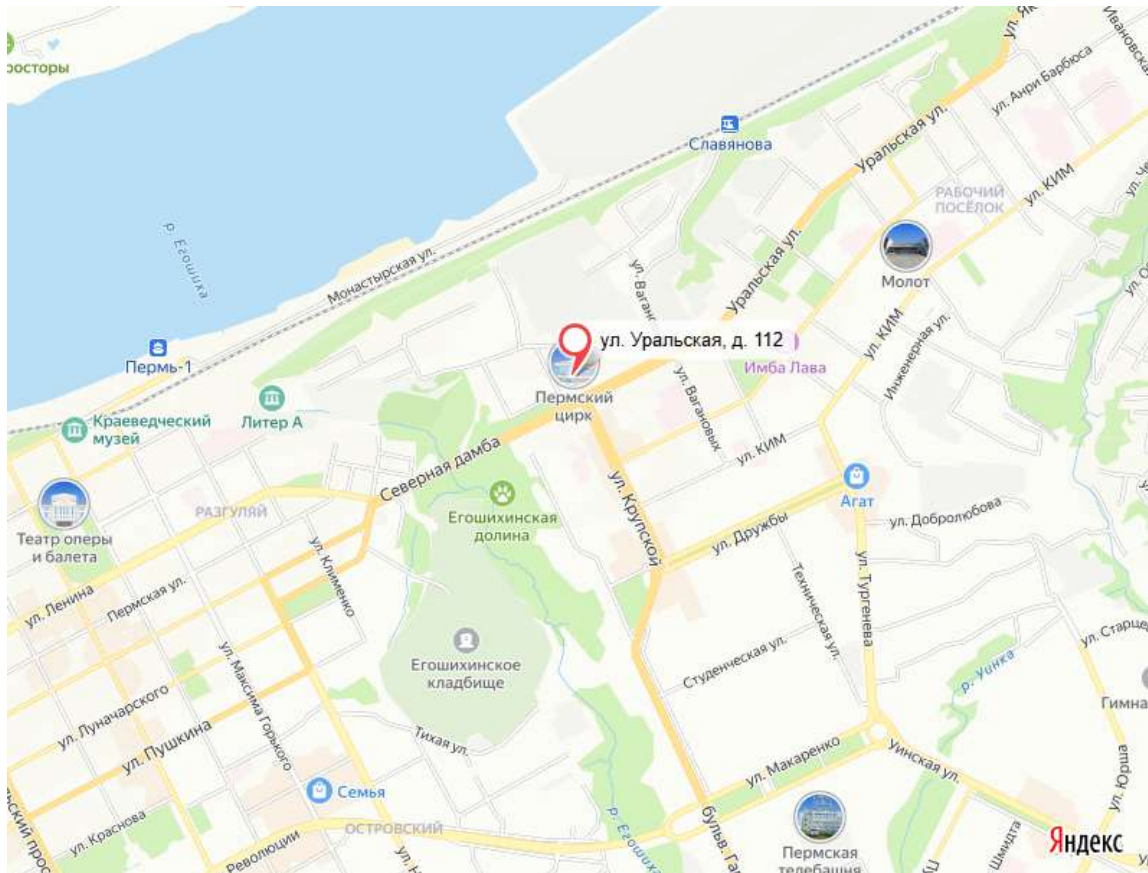
Перечисленные документы содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

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

5.3 Описание местоположения

Объект недвижимости расположен по адресу:

РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112



5.3.1 Краткая характеристика г. Перми



Пермь — город на востоке европейской части России, в Предуралье, на берегах реки Камы, ниже впадения в неё реки Чусовой, административный центр Пермского края и Пермского района, транспортный узел на Транссибирской магистрали, речной порт, имеет статус города краевого значения и городского округа.

Крупный многоотраслевой промышленный, научный и культурный центр Урала.

Население — 1 027 518 чел. (2025), пятнадцатый по численности населения город России.

Площадь территории Перми составляет примерно 800 км².

В рамках административно-территориального устройства края, Пермь является административно-территориальной единицей со статусом города краевого значения, который делится на 7 внутригородских районов, не являющихся муниципальными образованиями.



Районы города: Дзержинский (основан в 1936 году), Ленинский (1936), Свердловский (1936), Мотовилихинский (1938), Орджоникидзевский (1940), Кировский (1941), Индустриальный (1972).

Посёлок Новые Ляды как отдалённый микрорайон входит в городскую черту Перми и относится к Свердловскому внутригородскому району, при этом он имеет собственный территориальный орган администрации — администрацию посёлка Новые Ляды города Перми.

Перми подчинены 2 сельских населённых пункта: станция Адищево и Казарма 30 км.

Пермь — главный экономический центр Пермского края и один из крупнейших экономических центров России. Экономика города характеризуется, прежде всего, развитой тяжёлой промышленностью. Ведущие отрасли: электроэнергетика, нефтегазопереработка, машиностроение, химия и нефтехимия, деревообработка, полиграфия и пищевая промышленность.

По объёму промышленного производства Пермь занимает первое место на Урале, опережая по этому показателю превосходящие её в численности населения Екатеринбург, Челябинск и Уфу.

Нефтегазоперерабатывающая промышленность представлена предприятиями «Лукойла» — нефтеперерабатывающим заводом «Лукойл-Пермьнефтеоргсинтез», включившим в себя в 2014 году газоперерабатывающий завод «Лукойл-Пермьнефтегазпереработка». Дочерние организации «Газпрома» в Перми — газосбытовая компания «Газпром межрегионгаз Пермь» и газораспределительная «Газпром газораспределение Пермь».

В машиностроении значительную долю составляют предприятия военно-промышленного комплекса. Основная продукция: артиллерийские системы, авиационные двигатели и газоперекачивающие установки, нефтепромысловое и горно-шахтное оборудование, электрические и бензомоторные пилы, аппаратура связи, дорожно-строительная техника, речные суда, электроинструменты.

Пермь — один из крупнейших транспортных узлов России. Город занимает особо выгодное географическое положение, так как находится в центре страны на пересечении железнодорожного пути из Европы в Азию (Транссибирская магистраль) с водным путём субмеридионального направления к пяти морям.

5.3.2 Характеристика Мотовилихинского района



Мотовилихинский район (Мотовилиха) — один из семи районов Перми.

Внутригородской район образован указом Президиума Верховного Совета СССР от 3 октября 1938 года путём включения в территорию города Перми города Молотова (Мотовилихи) и образованием из него Молотовского района. В 1958 году был переименован в Мотовилихинский район города Перми.

Мотовилиха исторически является промышленным районом, который развивался как заводской посёлок рядом с чиновничьей Пермью. Среди прочих районов Перми Мотовилиха отличается самой большой площадью микрорайонов с частной застройкой, которая продолжает увеличиваться — район лидирует по строительству индивидуального жилья.

Наиболее крупные предприятия, находящиеся на территории района: «Мотовилихинские заводы», «Машиностроитель», издательско-полиграфический комплекс «Звезда», кондитерская фабрика «Пермская» и ряд других. В Мотовилихе расположены цирк, планетарий, УДС «Молот», музей-диорама на Вышке, три из четырёх пермских телебашен.

Площадь района — 169,58 км². Граничит с Орджоникидзевским, Ленинским и Свердловским районами города Перми, а также с территорией Пермского района.

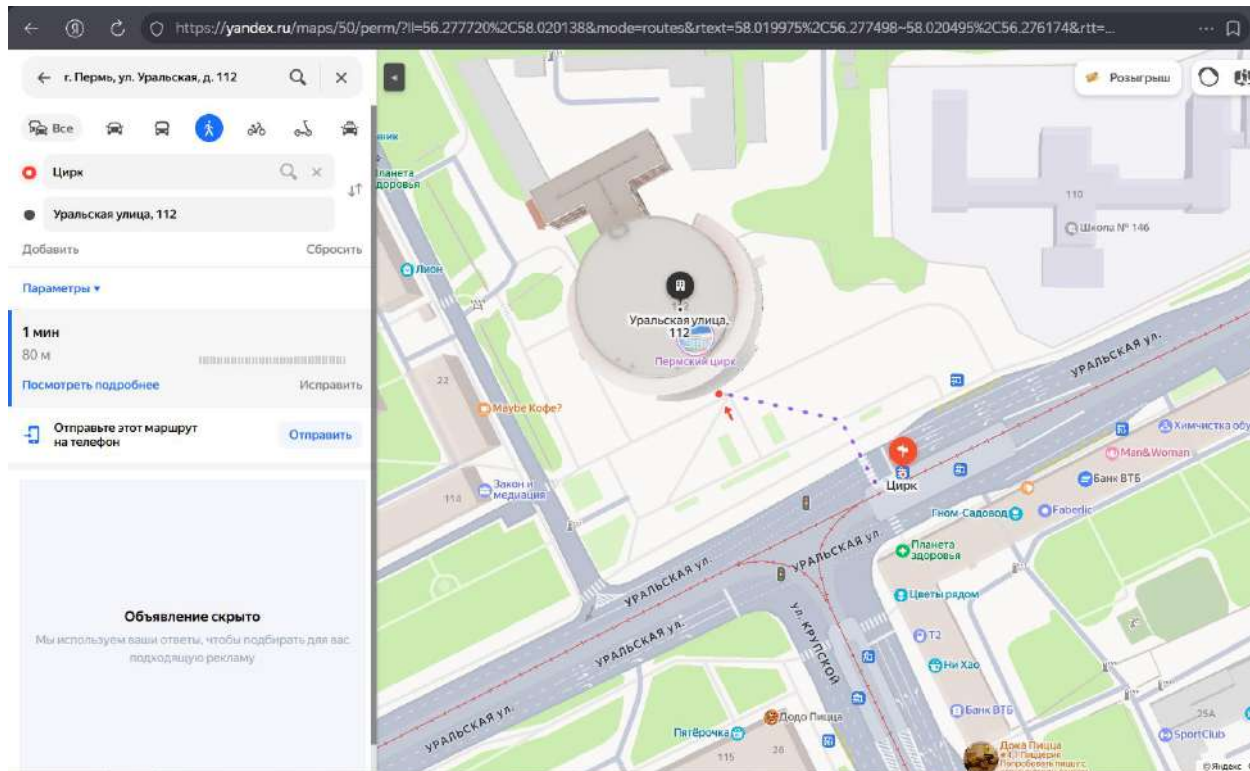
Район расположен на обоих берегах Камы и состоит из левобережной и правобережной части, моста между которыми в границах района нет. Для территории района характерна значительная разрозненность микрорайонов наряду с большой общей площадью территории, а также сложный рельеф местности, район «изрезан» логами, реками.

Обширные площади лесных массивов расположены как в левобережной части района (за трассой Восточного обхода Перми), так и в его правобережной части. В левобережной части имеются значительные площади земель, находившихся ранее в сельскохозяйственном использовании, которые в настоящее время активно выделяются под индивидуальное строительство.

Мотовилихинский район — второй в Перми по численности населения. Население района составляет 17,98 % населения Перми.

5.3.3 Характеристика локального расположения объекта нежилого фонда

Местоположение:	территориальная принадлежность – РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112
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:	1 минута пешком от остановки общественного транспорта «Цирк» на ул. Уральской
Ближайшие транспортные магистрали:	ул. Крупской, Восточный обход
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 информации⁶</i>
Полный адрес объекта недвижимости	РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН
Первичный объект недвижимости	здание	Выписка из ЕГРН
Функциональное назначение	нежилое	Выписка из ЕГРН
Наименование	здание цирка	Выписка из ЕГРН
Объект оценки	право пользования и владения недвижимым имуществом (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 информации⁷</i>
Площадь застройки, кв. м	н/д	-
Общая площадь, кв. м	9 930,6	Выписка из ЕГРН
Этажность надземная/подземная	5/1	Выписка из ЕГРН
Год ввода (постройки)	1973	Выписка из ЕГРН
Материал стен	кирпичные, железобетонные	Выписка из ЕГРН
Степень технического обустройства здания	водопровод, канализация, отопление, горячая вода, электроснабжение, лифты грузовые	Технический паспорт
Износ здания по техническому паспорту	н/д	

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

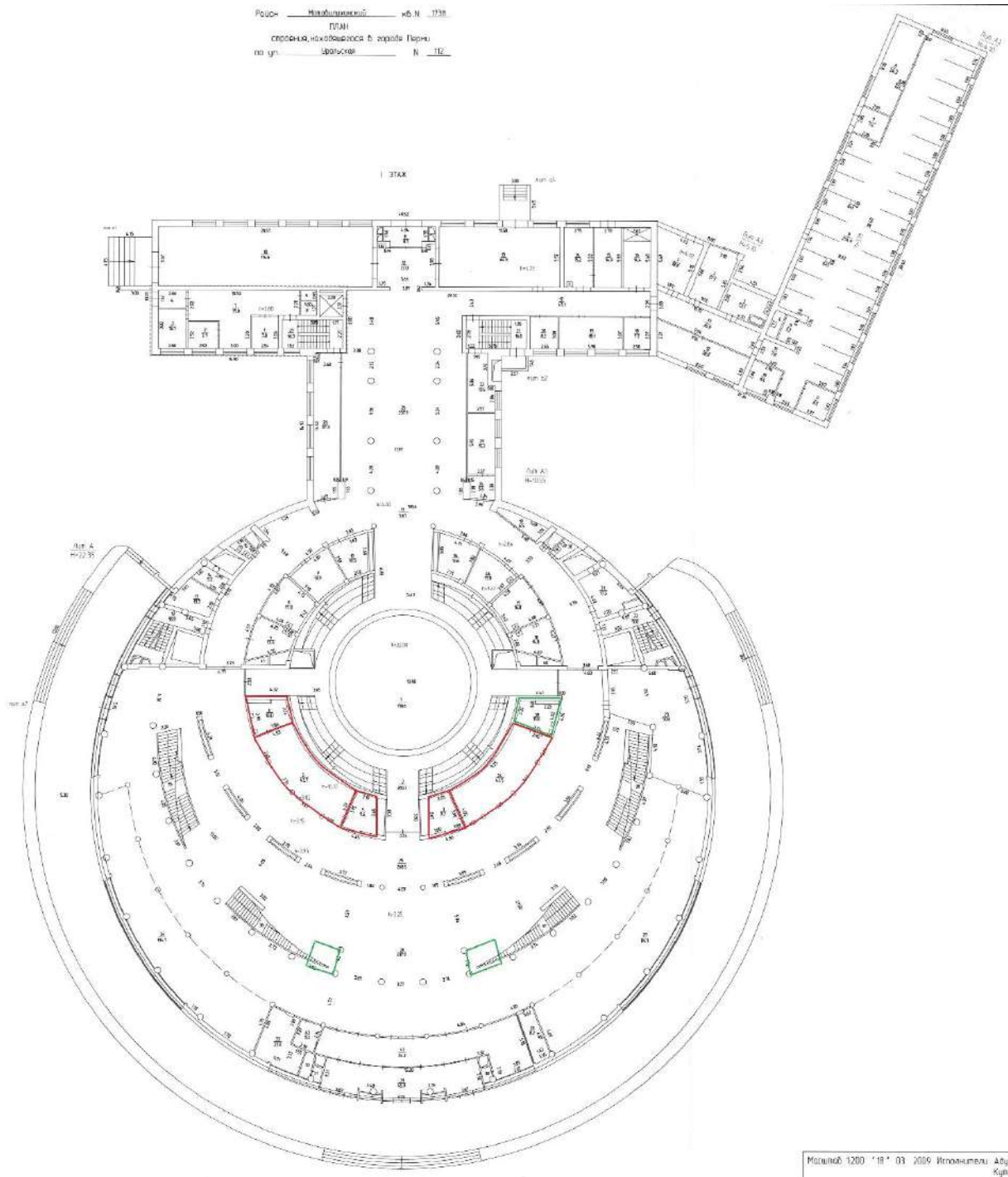
⁷ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

<i>Описание объекта недвижимости</i>			
<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>		<i>Источник информации⁸</i>
Состав объекта	Этаж № 1 Комната № 5 Площадь 43,7 кв. м Этаж № 1 Комната № 6 Площадь 10,0 кв. м Этаж № 1 Комната № 4 Площадь 9,6 кв. м Этаж № 1 Комната № 24 Площадь 42,5 кв. м Этаж № 1 Комната № 3 Площадь 9,7 кв. м Этаж № 2 Комната № 8 Площадь 18,0 кв. м (общая площадь помещения 991,0 кв. м)	Этаж № 1 Комната № 26 Площадь 4,0 кв. м (общая площадь помещения 617,9 кв. м) Этаж № 1 Комната № 26 Площадь 4,0 кв. м (общая площадь помещения 617,9 кв. м) Этаж № 1 Комната № 39 Площадь 11,8 кв. м Этаж № 2 Комната № 8 Площадь 6,0 кв. м (общая площадь помещения 991,0 кв. м)	Задание на оценку
Общая площадь объекта недвижимости, м ²	133,5	25,8	Задание на оценку
Тип помещений объекта недвижимости (функциональное назначение по БТИ)	театры и др.	театры и др.	Экспликация к поэтажному плану
Текущее использование	не используются	не используются	Фотографии объекта оценки
Особенности доступа	вход через пост охраны	вход через пост охраны	Фотографии объекта оценки
Характеристика входа	общий	общий	Фотографии объекта оценки
Условия парковки	собственных парковочных мест нет	собственных парковочных мест нет	Заказчик
Тип отделки	простая	простая	Фотографии объекта оценки
Состояние отделки объекта недвижимости ⁹	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Фотографии объекта оценки
Характеристика комнат (по БТИ)	Этаж № 1 Комната № 5 - буфет Этаж № 1 Комната № 6 – кладовая Этаж № 1 Комната № 4 - кабинет Этаж № 1 Комната № 24 - буфет Этаж № 1 Комната № 3 – комната персонала Этаж № 2 Комната № 8 - фойе	Этаж № 1 Комната № 26 – вестибюль Этаж № 1 Комната № 39 – кладовая Этаж № 2 Комната № 8 - фойе	Экспликация к поэтажному плану

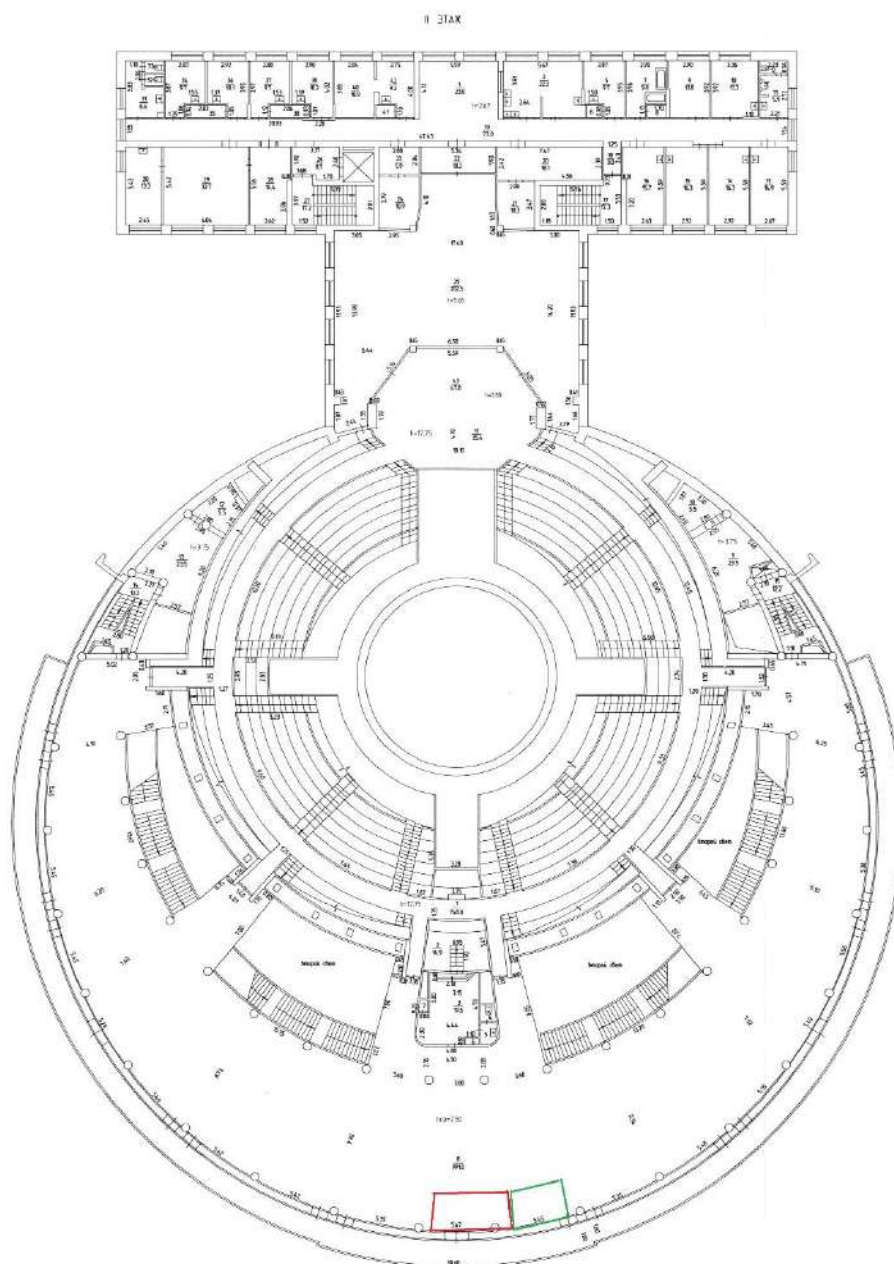
⁸ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

⁹Описание состояния соответствует градации, представленной на стр. 459-460 Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025)

Местоположение нежилого помещения на плане этажа



Рос.г. ————— Метрополитенский) К5 N 1738
 ПЛАН
 строения находящегося в городе Перми
 по ул. ————— Чкаловская N 10



Ниже приведены данные фотофиксации объекта недвижимого имущества (фотографии предоставлены Заказчиком).

Данные фотофиксации

Внешний вид здания



Внутренний вид и элементы отделки объекта

Объект оценки № 1 – нежилое помещение общей площадью 133,5 кв. м

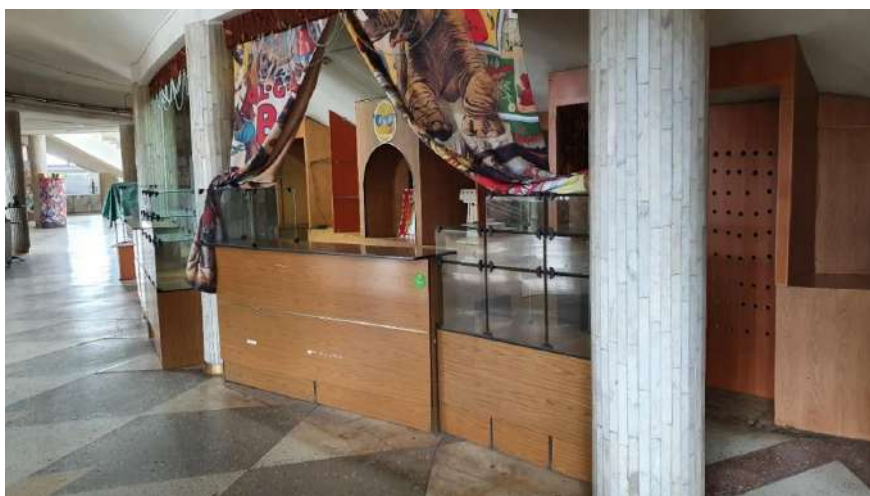
комн. № 5





комн. № 4





комн. № 3

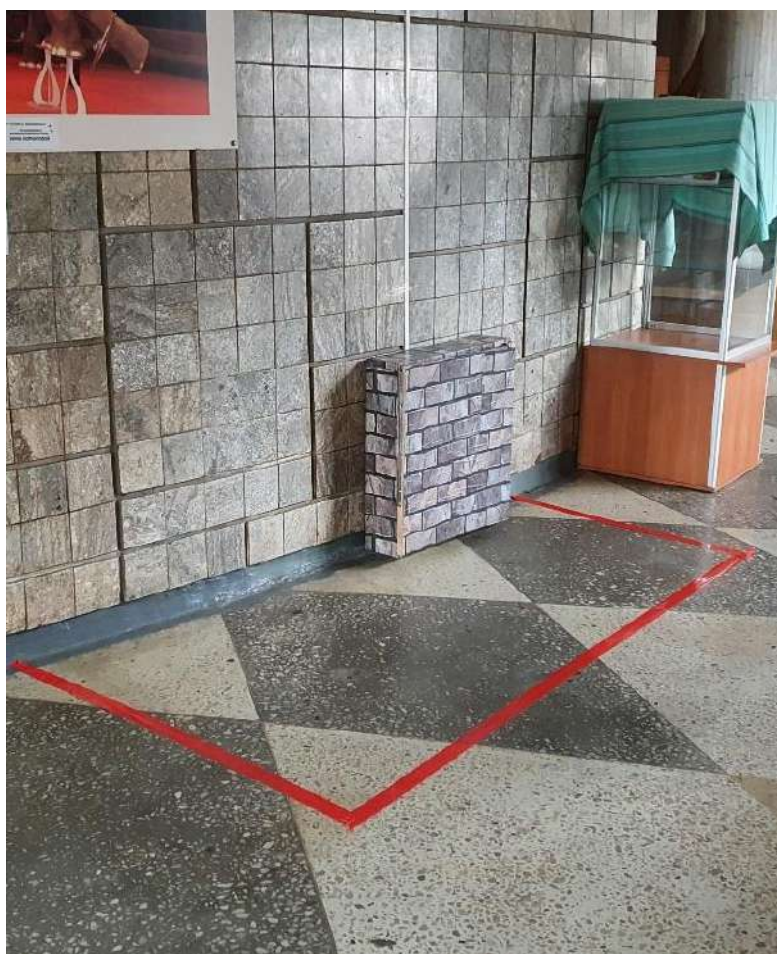




комн. № 26 (часть)

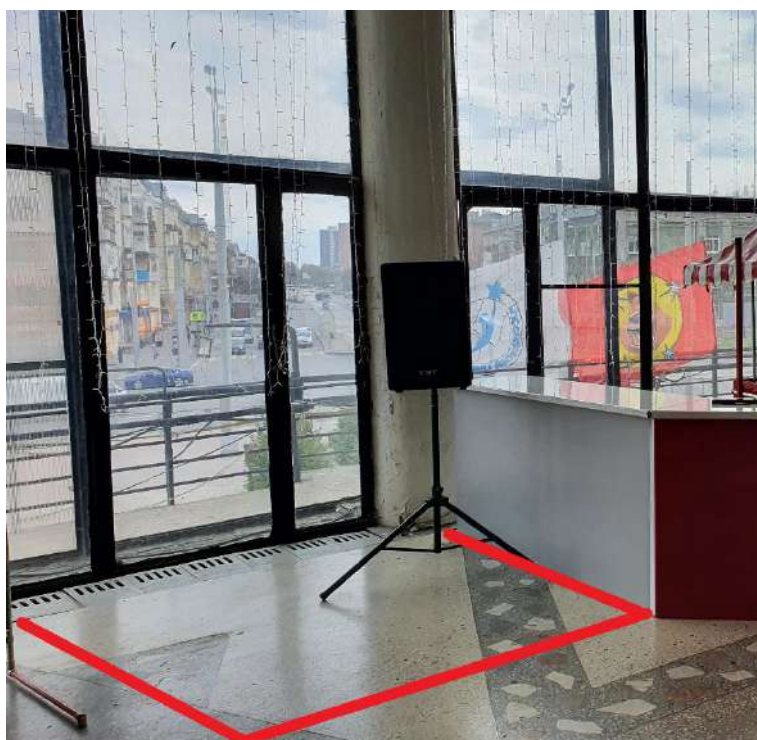


комн. № 26 (часть)





комн. № 8 (часть)



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. В рамках настоящего отчета при учете различий в системе налогообложения (учет НДС) применяется методология, описанная в статье¹⁰ «Еще раз о реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на коммерческую недвижимость на активных рынках», авторы Н.П. Баринов, А.В. Пугасев:
 - вступившие в силу в 2025 г. изменения в налогообложении юридических лиц, работающих по УСН, привели к существенному увеличению возможных комбинаций в парах «продавец — покупатель» на рынке коммерческой недвижимости. По оценкам специалистов, выявление новых соотношений между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» на этих рынках потребует не менее полугода-года;

¹⁰ ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ № 1 2025

Таблица 1. Условия налогообложения юридических лиц по УСН

Доходы по УСН за 2024 г., млн руб.	Ставка НДС или освобождение в 2025 г., %	Право на вычет входного НДС
Свыше 0 до 60	Освобождение	Нет
Свыше 60 до 250	5	Нет
Свыше 250 до 450	7	Нет
Свыше 450	20	Да

- предлагается использовать выводы с учетом «расслоения» участников рынка по сегментам цен на объекты и новаций в налогообложении НДС лиц, работающих по УСН.

Таблица 2. Сводная таблица корректировок цен на различие в обложении НДС

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (20 %)	НДС не облагается
<i>До 60 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается, УСН (0 %)	9,1 % (0,909)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-8,3 % (0,917)
<i>Свыше 60 до 450 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается	9,1 % (0,909)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-8,3 % (0,917)
УСН (5...7 %)	5,8 % (1,058)	-3,0 % (0,970)
<i>Свыше 450 млн руб.</i>		
НДС не облагается	16,5 % (1,165)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-14,2 % (0,858)

7. Оценка проводилась в предположении, что каждый объект оценки будет сдаваться целиком одному арендатору.
8. Определение рыночной арендной ставки за объект недвижимости производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за право аренды.
9. 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.
10. 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 недвижимости¹¹. Коммунальные и прочие перечисленные платежи - затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя¹².
11. Оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за объект производилась в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны 3-х лиц.

¹¹ П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

¹² 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 Федерация¹³

По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г. В 3 квартале 2025 года, по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на +0,6% г/г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,7% г/г.

Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной

¹³Материалы официального сайта Минэкономразвития России
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2025_goda.html

базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объем достиг 26,3 трлн руб.

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

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 ¹	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 255 ¹	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ¹	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ¹	-	8,1	-	-	-	8,5	6,6	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,8 ¹	-	11,0	-	-	-	12,4	8,9	8,2	10,4	8,6	7,0	5,8	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В октябре 2025 г./ по состоянию на 1 декабря 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

**Основные итоги социально-экономического развития города Перми
за январь-октябрь 2025 года**

Наименование показателя	Январь-октябрь 2025 г.	в % к январю-октябрю 2024 г.	
Численность постоянного населения на 01.01.2025, чел.	1 027 521	100,1	↑
Оборот крупных и средних организаций, млн. руб.	1 419 889,5	106,5	↑
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб.*	828 865,1	105,9	↑
Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям, млн. руб.**	194 965,9	94,8	↓
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.*	37 530,5	83,3***	↓
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	492,0	118,4	↑
Грузооборот, тыс. т-км*	646 959,2	96,6	↓
Оборот розничной торговли, млн. руб.*	239 892,9	102,5***	↑
Оборот общественного питания, млн. руб.*	7 842,2	135,8***	↑
Индекс потребительских цен на товары и услуги (в среднем по Пермскому краю), %	105,4****	109,7	
Сальдированный финансовый результат организаций города Перми (прибыль минус убыток), млн. руб.*, **	110 803,1	48,0	↓
Численность зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, чел.	721	94,4	↓
Численность работающих на крупных и средних предприятиях (без внешних совместителей), чел.**	279 634	101,0	↑
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города, руб.**	95 183,1	113,9	↑
Фонд начисленной заработной платы работников крупных и средних предприятий города, млн. руб.**	239 547,5	115,0	↑

* без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек,

** за январь-сентябрь 2025 года и в % к январю-сентябрю 2024 года,

*** в сопоставимых ценах,

**** октябрь 2025 года к декабрю 2024 года.

¹⁴https://www.gorodperm.ru/upload/pages/7385/2025/11.12.2025-10_Itoги_SER_janvar-oktabr_2025.pdf

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКТИВНОСТЬ*

Основные показатели	Оборот организаций по видам экономической деятельности, млн. руб., в действующих ценах			Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб., в действующих ценах		
	Январь-октябрь 2025 г.	в % к январю-октябрю 2024 г.		Январь-октябрь 2025 г.	в % к январю-октябрю 2024 г.	
Всего	1 419 889,5	106,5	↑	828 865,1	105,9	↑
из них:						
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	119,1	3,7	↓	595,1	72,5	↓
добыча полезных ископаемых	6 494,1	101,1	↑	6 528,0	110,1	↑
обрабатывающие производства	541 105,3	102,3	↑	504 693,7	105,0	↑
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	113 585,1	110,0	↑	64 793,2	102,1	↑
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12 357,4	102,9	↑	14 784,7	100,8	↑
строительство	41 810,2	98,9	↓	37 468,9	90,4	↓
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	520 631,7	110,2	↑	18 248,3	115,0	↑
транспортировка и хранение	30 760,4	118,7	↑	29 288,4	110,9	↑
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	6 821,1	162,4	↑	7 599,2	156,0	↑
деятельность в области информации и связи	41 359,4	114,9	↑	39 760,8	115,0	↑
деятельность финансовая и страховая	-	-		К	118,5	↑
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	5 977,6	108,9	↑	7 847,3	121,9	↑
деятельность профессиональная, научная и техническая	28 018,7	97,7	↓	31 095,2	119,0	↑
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	21 862,5	104,9	↑	19 337,6	96,8	↓
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	481,1	126,9	↑	К	110,9	↑
образование	8 909,0	106,4	↑	6 626,7	110,6	↑
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	36 241,8	110,3	↑	36 356,3	110,2	↑
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	2 722,8	146,0	↑	2 699,7	153,5	↑
предоставление прочих видов услуг	632,4	158,9	↑	580,3	139,8	↑

* без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек

Влияние на рынок недвижимости¹⁵

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

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

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

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

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

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья,

¹⁵<https://statielt.ru/downloads/2025-10.pdf>

дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы

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 новых архитектурно-планировочных решений, 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 росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к рынку аренды коммерческой недвижимости г. Перми, а именно к сегменту помещений торговли.

Коммерческая недвижимость г. Перми¹⁶

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Перми в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года.

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	25 000	75 500	104 300	114 200	145 900	260 900
Офисные	43 400	83 500	114 600	114 000	137 800	204 500
ПСН	6 200	49 700	119 200	123 400	177 700	322 100
Пром/склад	3 000	25 400	33 800	36 500	50 000	77 500

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

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 25 000 до 260 900 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 104 300 руб., а среднее 114 200 руб. за 1 кв. м с НДС.

¹⁶ <https://macro-scope.ru/city/perm/commercial/2025.10/>

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 43 400 руб. до 204 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 114 600 руб., среднее значение предложений 114 000 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Перми составил от 6 200 руб. до 322 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 119 200 руб., а среднее значение находится на уровне 123 400 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 3 000 руб., максимальной 77 500 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 33 800 руб., а средняя цена предложения 36 500 руб. за 1 кв. м с НДС.

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Перми зафиксирован в Мотовилихинском районе, медиана составила 146 100 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Свердловском районе, медиана цен находится на уровне 76 700 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Перми лидирует Свердловский район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составила 137 500 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Мотовилихинском районе города, медианное значение цены там составляет 80 000 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Дзержинском районе с медианной ценой предложения 182 000 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Орджоникидзевском районе, медиана находится на уровне 20 300 руб./кв. м с учетом НДС.

Из-за недостаточного количества публикаций о продаже помещений производственно-складского назначения Перми доступна информация только о Свердловском районе, медианная цена предложения составила 53 600 руб./кв. м с учетом НДС.

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	101 700	123 600	182 000	-
Индустриальный	111 700	104 500	91 900	-
Кировский	-	-	22 600	-
Ленинский	134 300	108 200	159 900	-
Мотовилихинский	146 100	80 000	109 200	-
Орджоникидзевский	77 600	-	20 300	-
Свердловский	76 700	137 500	97 800	53 600

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

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 100 700 до 108 300 руб./кв. м, с усредненным значением 104 142 руб./кв. м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 107 100 до 114 600 руб./кв. м, со средним уровнем 109 885 руб./кв. м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 100 000 до 159 400 руб./кв. м, усредненное значение составило 124 300 руб./кв. м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 29 900 до 44 700 руб./кв. м, со средней величиной 36 771 руб./кв. м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 40 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 60 000 - 80 000, помещения свободного назначения в диапазоне 0 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв. м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 20 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв. м.

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



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

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилкой недвижимости Перми в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года.

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	5 100	9 600	12 000	12 500	15 000	24 000
Офисные	3 200	7 100	10 000	10 100	12 700	18 500
ПСН	3 000	7 000	10 000	10 800	13 300	24 800
Пром/склад	1 800	3 800	4 500	4 800	6 000	7 400

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

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 5 100 до 24 000 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 12 000 руб., а среднее значение 12 500 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 200 руб. до 18 500 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 10 000 руб., среднее значение составило 10 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 3 000 руб. до 24 800 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 10 000 руб., а среднее значение составило 10 800 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 800 руб., максимальной 7 400 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 500 руб., средняя ставка аренды 4 800 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинском районе, медианное значение составило 13 714 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Индустриальном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 826 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинский район, медианный уровень ставки в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составил 11 111 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Индустриальном районе города, медиана ставок там составляет 8 790 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ставкой аренды 12 000 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кировском районе, медиана составила 8 876 руб./кв. м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Мотовилихинском районе, медианное значение находилось на уровне 6 000 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 850 руб./кв. м/год без НДС расположены в Индустриальном районе города.

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

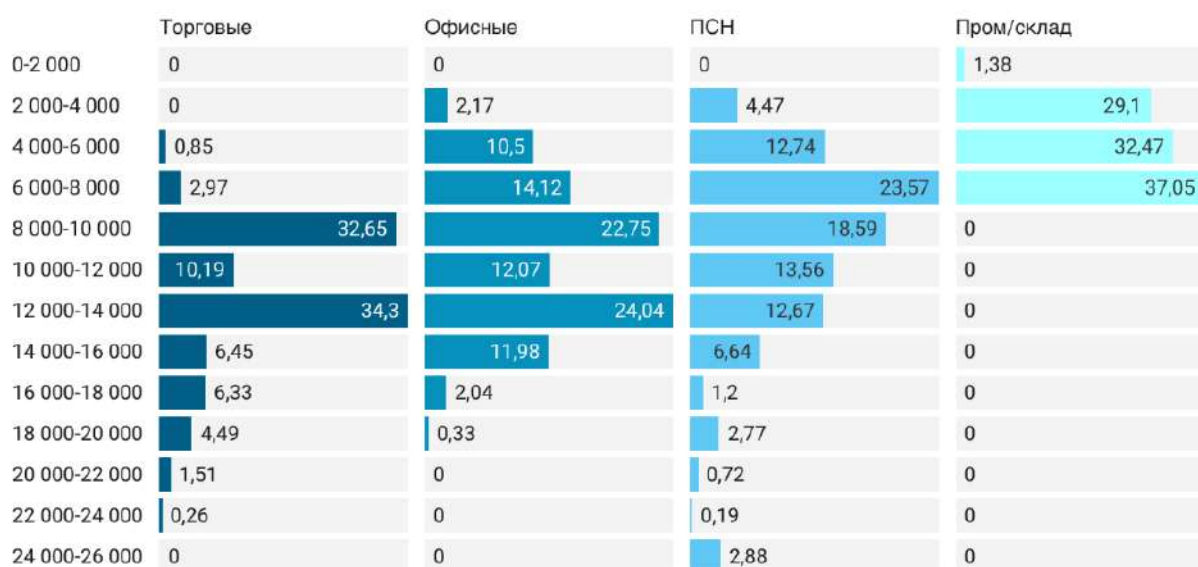
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	11 540	9 100	10 000	4 414
Индустриальный	9 826	8 790	9 800	3 850
Кировский	9 990	-	8 876	-
Ленинский	13 714	11 111	12 000	-
Мотовилихинский	12 000	9 600	10 000	6 000
Орджоникидзевский	10 000	-	10 880	-
Свердловский	12 300	10 000	10 000	4 868

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 10 800 до 12 000 руб./кв. м/год, с усредненным значением 11 557 руб./кв. м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 9 000 до 10 000 руб./кв. м/год, со средним уровнем 9 500 руб./кв. м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 9 500 до 10 000 руб./кв. м/год, средний уровень составил 9 771 руб./кв. м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 4 500 до 5 200 руб./кв. м/год, со средней величиной 4 942 руб./кв. м/год.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 12 000 - 14 000 рублей/кв. м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 12 000 - 14 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв. м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв. м в год.

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



Источник: 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 153 предложения аренды объектов торгового назначения в г. Перми, в базе АВИТО – 536 объявлений.

Скриншот сайта ЦИАН. В строке поиска введено «Торговую площадь». В фильтрах выбрано «Снять». Показано 153 объявления. Средняя цена в результатах поиска – 80 000 руб за месяц. Рекомендуют посмотреть: В торговом комплексе (41 объект, Класс B), Класс A (6 объектов), Street retail (37 объектов, Класс C), Класс A (4 объекта).

Скриншот сайта Avito. В строке поиска введено «Торговую площадь». В фильтрах выбрано «Снять». Показано 536 объявлений. Вид объекта: Торговая площадь. На карте показано расположение объектов в Перми.

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.

Результаты мониторинга рынка помещений сопоставимых с оцениваемыми объектом недвижимости

https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/29_m_1_etazh_1... 75% Спросить Алису AI

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Пермь

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

29 м², 1 этаж, 1 лин, все вкл, 24/7, НДС

Визбранное Сравнить Заметка Скачать презентацию




О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 20 кВт
Общая площадь: 29 м²	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Этаж: 1	Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные
Высота потолков: 4 м	

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

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 26
р-н Ленинский



Скрыть карту

1 750 Р в месяц за м²

История цены
1 750 Р в месяц за м², залог 50 750 Р

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

1 750 Р в месяц за м²

История цены
1 750 Р в месяц за м², залог 50 750 Р

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Управляющая компания Gold Realty Group
Компания
На Авито с 2013 года
Завершено 59 объявлений
Реквизиты проверены

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Управляющий

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 26
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

Помещение торгового назначения 29 кв.м. с мокрой точкой, 1 этаж ТАЦ "Привилегия". Центр города, первая линия улицы Ленина. Активный пешеходный и автомобильный трафик, рядом Главпочтамт, Оперный театр, банки, остановки общественного транспорта.

В стоимость аренды включен НДС и все расходы на коммунальное, техническое обслуживание, охрана, ежедневная уборка помещения, электроэнергия, тепло.

Здание оснащено системами кондиционирования, пожаротушения, европейским лифтом.

Доступ в здание 24 часа, возможность заезда грузового транспорта во двор для разгрузки. Имеется подвод воды и канализация, вентиляция и кондиционирование.

На первом также успешно работают: кофейня, винный бутик, магазин свадебных платьев, бутик женской и мужской одежды, туристическое агентство, ресторан, табачная лавка, кафе-столовая "Пироговъ".

Предложение от управляющей компании, без комиссии! Показы в любое удобное согласованное время.

О здании

Тип здания: торговый центр

Количество парковочных мест: 100

Парковка: на улице

[Узнать больше о БЦ](#)

№ 7421534598 - 25 ноября в 17:27 - 1300 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 750 ₽

в месяц за м²

История цены

1 750 ₽ в месяц за м², залог 50 750 ₽

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Управляющая компания Gold Realty Group

Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 59 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Управляющий



EQ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермь

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

29 м², 1 этаж, 1 лин, все вкл, 24/7, НДС

1 750 ₽

в месяц за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



12 декабря	50 750 ₽
	+ 38 840 ₽
14 октября	89 590 ₽
	+ 2 635 ₽
2 октября	86 955 ₽
	+ 5 270 ₽
15 июля	92 225 ₽
	+ 2 635 ₽

Следить за ценой



EQ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермь

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

Торговая площадь, 108.8 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 108.8 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 50 кВт,
можно увеличить

Отопление: автономное

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены:
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 отчет от 270 ₽

Посмотреть пример отчета

Расположение

Пермский край, Пермь, Пермская ул., 7
р-н Ленинский

Скрыть карту ^



1 500 ₽ в месяц за м²

История цены

1 500 ₽ в месяц за м², залог 163 200 ₽

8 923 065-99-25

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП"
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Компания
На Авито с 2013 года



1 500 ₽ в месяц за м²

История цены

1 500 ₽ в месяц за м², залог 163 200 ₽

8 923 065-99-25

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП"
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Компания
На Авито с 2013 года
Завершено 602 объявления



Надежный партнёр Реквизиты проверены

21 объявление пользователя

Описание

ТРК "Разгуляй" предлагает в аренду торгово-офисные площади, обеспечивающие максимальное удобство как для арендатора, так и для покупателей. Общая площадь 6 778 кв.м., 4 этажа, разрешенная эл. мощность 580 кВт.

Торговая площадь 108,8 м2, свободная зальная планировка в атриуме, панорамное остекление, возможен отдельный вход.

Так же свободные площади:

на 2 этаже - 711 м2, 171,2 м2, 106 м2, 65,2 м2 ;

на 3 этаже - 1100 м2.

ВОЗМОЖНА АРЕНДА ВСЕГО ЗДАНИЯ!

ТРК Расположен в самом центре г. Перми, в исторической части Ленинского района - микрорайоне "Разгуляй" на первой линии вдоль главной улицы города - ул. Ленина.

Микрорайон "Разгуляй" - это район с активной многоэтажной жилой застройкой, рядом расположено множество офисов, банков, административных и образовательных учреждений, напротив парк, АЗС, остановки общественного транспорта.

Огромным плюсом концепции торгового центра смешанного типа является ее универсальность т. к. с крупными якорными федеральными арендаторами по продаже товаров и услуг повседневного спроса сочетаются любые магазины.

Готовы рассмотреть ваши варианты и предложения! Звоните!

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

Удаленность от дороги: первая линия

[Узнать больше о ТЦ](#)

№ 7714543484 - 24 ноября в 16:34 - 158 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 500 Р
в месяц за м²

История цены

1 500 Р в месяц за м², залог 163 200 Р

8 923 065-99-25

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП":
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 602 объявления

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



21 объявление пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ольга



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермь

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь в ТЦ 1 этаж, 38.6 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 38.6 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4.5 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Платежи включены:
эксплуатационные

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

Пермский край, Пермь, ул. Куйбышева, 16

р-н Ленинский

Скрыть карту ^



3 000 Р

в месяц за м²

История цены

3 000 Р в месяц за м², залог 115 800 Р

8 924 036-53-64

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП":
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 602 объявления

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

21 объявление пользователя

3 000 Р

в месяц за м²

История цены

3 000 Р в месяц за м², залог 115 800 Р

8 924 036-53-64

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП":
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Компания

Описание

Мы готовы предложить:

Площадь помещения при входе в Торговый Центр КОЛИЗЕЙ CINEMA - 38.6 м2 с частичным витражным остеклением на центральную улицу.

А Также рядом еще площадь - 132.6 м2.

В Торговом Центре так же присутствуют: СПОРТМАСТЕР, М.ВИДЕО, ДЕТСКИЙ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТРА "SKY TRIP", ОФИСМАГ, БУТИКИ ЖЕНСКОЙ И МУЖСКОЙ

ОДЕЖДЫ И ОБУВИ, ЧИТАЙ ГОРОД, САЛОНЫ СВЯЗИ, ГАДЖЕТЫ, ОПТИКА, ВЫСТАВКИ И

ПРОВЕДЕНИЯ ПРАЗДНИКОВ, ЛАЗЕРТАГ И КВЕСТЫ, ЗАЛЫ НАСТОЛЬНОГО ТЕННИСА И СКВОШ.

- ЕСТЬ ДРУГИЕ ПОМЕЩЕНИЯ на других этажах - ЗВОНИТЕ

Готовы обсудить Ваши предложения по размещению и арендной ставке.

Торгово-развлекательный комплекс «КОЛИЗЕЙ CINEMA» (общая площадь объекта (GVA) – 30.473 кв. м.), находится в самом центре города г. Перми (Ленинский район), расположен на оживленной улице Куйбышева - важнейшей транспортной артерии района и города, с пересечением Главной улицей города – ул. Ленина.

Его расположение вместе с ТРК «Колизей ATRIUM» (Общая площадь ТРК «Колизей ATRIUM» – 28 340 кв.м.) создает синергетический эффект и привлекает дополнительные покупательские потоки.

- Расположение – г. Пермь, ул. Куйбышева, 16.
- Дата открытия – 2007 год.
- Тип – Районный.
- Общая площадь объекта (GVA) – 30.473 кв. м.
- Арендная площадь объекта (GLA) – 20.225 кв. м.
- Коэффициент полезной площади – 0.67.
- Этажность – 4 этажа и цоколь, включающих в себя

2 основные функции: Торговую и Развлекательную.

- Число Арендаторов – более 60.
- Парковка - 430 м/м. + 223 м/м.
- Коэффициент обеспеченности парковки – 1.2
- Комплекс оборудован с использованием самых последних и современных технологий, что создает комфортное и безопасное нахождение в нем покупателей и арендаторов.

О здании

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 400

Узнать больше о ТЦ

№ 7810300997 · 2 декабря в 13:08 · 347 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

3 000 Р
в месяц за м²

История цены

3 000 Р в месяц за м², залог 115 800 Р

8 924 036-53-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП"
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 502 объявления

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

3 000 Р
в месяц за м²

История цены

3 000 Р в месяц за м², залог 115 800 Р

8 924 036-53-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plosc...

Avito

Поиск по объявлениям

Найти

Пермь

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 90кв.м., 234кв.м. и 1677,30кв.м

750 Р в месяц за м²

История цены

750 Р в месяц за м², залог 181 500 Р

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



8 958 717-00-34

МВидео/Эльдорадо

Компания

На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Мария



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 242 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 3

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: эксплуатационные

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

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 60

р-н Ленинский

Скрыть карту



750 Р в месяц за м²

История цены

750 Р в месяц за м², залог 181 500 Р

8 958 717-00-34

МВидео/Эльдорадо

Компания

На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Мария

Описание

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ!!!

Сдаются три помещения 90 кв.м., 234 кв.м. и 1677,30 кв.м. (возможна нарезка) на третьем этаже ТЦ Колизей-Атриум.

Помещения расположены рядом с магазином Эльдорадо, в проходной зоне, напротив подъема с эскалатора.

Торговый центр имеет хорошую транспортную доступность. Расположение торгового центра – это первая линия домов, в окружении ТЦ развитая инфраструктура, в том числе банки, кафе и магазины, аптеки и прочие государственные и коммерческие организации, а также большое количество жилья в пешей доступности.

Якорные арендаторы: Лента, Эльдорадо, DNS.

Условия аренды

- Стоимость аренды зависит от арендуемой площади и обсуждается индивидуально, указана без НДС

- Арендные каникулы.

Ответим на все интересующие вопросы и предоставим информацию по данному объекту и другим ТЦ по России.

Звоните!

Звонки принимаются: пн-пт с 09.00 ч. до 18.00 ч., ПО МОСКОВСКОМУ ВРЕМЕНИ

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

Узнать больше о ТЦ

№ 713147816 - 29 ноября в 15:48 - 10112 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

750 ₽ в месяц за м²

История цены

750 ₽ в месяц за м², залог 181 500 ₽

8 958 717-00-34

МВидео/Эльдорадо

Компания

На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Мария


[Все категории](#)

[Найти](#)
[Пермь](#)
[Главная](#) > [Сдам](#) > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 7.5 м²

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[Заметка](#)
[Скачать презентацию](#)


О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 7.5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: 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](#)

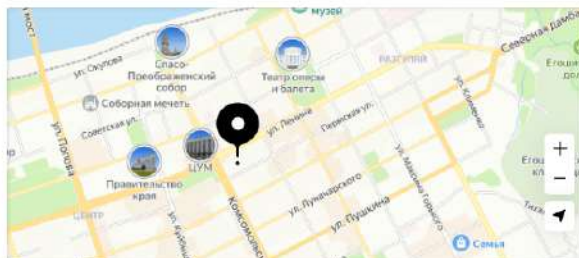
[Население и жильё в зоне охвата](#)

[Все плюсы и минусы локации](#)

[Купить отчёт от 270 Р](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 52А
р-н Ленинский

[Скрыть карту](#)


17 250 Р в месяц

[История цены](#)

2 300 Р в месяц за м², залог 17 250 Р

8 923 065-97-14

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

КРЕПАР коммерческая
недвижимость в аренду



17 250 Р в месяц

[История цены](#)

2 300 Р в месяц за м², залог 17 250 Р

8 923 065-97-14

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

КРЕПАР коммерческая
недвижимость в аренду



Компания

★ 3,9 · 7 отзывов

27 объектов
в работе

12 лет
на Авито

215
подписчиков

Марина

Контактное лицо

☆ 4,3

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodn...

75 %

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 52А
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Отдел в торговом зале ТЦ КРЕПАР - 7,5 кв.м. на 1 этаже. Расположен рядом с главным входом.

Также на этаже находятся: Жизньмарт, ФотоТочка, магазин одежды, антиквариат, ремонт телефонов, постамат, Бери заряд. Второй и третий этажи здания: крупные офисные арендаторы.

Высокий трафик, рядом остановки общественного транспорта. Возможность размещения светопрозрачной выклейки на фасадном окне и навигационной светопрозрачной выклейки во входном стеклянном тамбуре ТЦ.

Оздании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

Узнать больше о ТЦ

17 250 Р в месяц

История цены

2 300 Р в месяц за м², залог 17 250 Р

8 923 065-97-14

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

КРЕПАР коммерческая недвижимость в аренду

Компания

★ 3,9 · 7 отзывов

№ 7381540038 · 2 декабря в 09:34 · 2049 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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 вышеназванных 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
7,5 – 1 677,3	9 968	29 658	20 081

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости¹⁷

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 по состоянию на 01.10.2025 г.: скидка на арендные ставки торговых помещений и зданий, расположенных в г. Перми (Б группа), составляет 5 %.

← ↻ 📄 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ne...> 67 % Пере

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для агентов Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммуналы на рынке Статьи и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 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	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервисов 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	0,78	0,87	0,84	0,85	0,84	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта (к придорожным, транспортным и инженерной инфраструктур	0,86	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,82	0,81	0,83	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

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 высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объектов сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации позволил выявить местоположение на некоторых корректировки рыночной стоимости, скидки на торг: сроки ликвидности. По степени близости 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: с Советского, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки 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.

¹⁷ На основании собственных данных эксперта

Местоположение объекта.

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на местоположение принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 197).

Согласно вышеуказанному источнику, стоимость аренды объектов недвижимости зависит от расположения относительно красной линии: отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,96 (среднее значение для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

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 и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 423) – для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург):

Таблица 349. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	1,00

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 и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 352) – для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург):

Таблица 254. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м		аналог				
		<50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	>750
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,31	1,47	1,62
	от 50 до 125	0,86	1,00	1,14	1,27	1,40
	от 125 до 300	0,76	0,88	1,00	1,12	1,24
	от 300 до 750	0,68	0,79	0,89	1,00	1,10
	>750	0,62	0,71	0,81	0,91	1,00

Этаж расположения.

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

Наиболее привлекательным считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами. 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 и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 402 – для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург):

Таблица 324. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,89	0,87	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,69	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,74	0,70	0,78

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 и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 474).

Таблица 420. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,83	0,75	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,75	0,66	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,68	0,57	0,79

Тип площади

Размер корректировки на тип площади принимается в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 390).

Таблица 313. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,57	1,78	3,36
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,52	1,66	3,37
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,75	0,94
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,51	0,85

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

1. Объем предложения на рынке недвижимости г. Перми, согласно данным сайта ЦИАН, составляют 153 объявления аренды объектов торгового назначения, на сайте АВИТО – 536 объявлений.
2. Торговые помещения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года были выставлены на продажу в диапазоне от 25 000 до 260 900 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 104 300 руб., а среднее 114 200 руб. за 1 кв. м с НДС.
3. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Перми зафиксирован в Мотовилихинском районе, медиана составила 146 100 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Свердловском районе, медиана цен находится на уровне 76 700 руб./кв. м с учетом НДС.
4. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 100 700 до 108 300 руб./кв. м, с усредненным значением 104 142 руб./кв. м.
5. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 40 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв. м.
6. Помещения торгового назначения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года предлагались в аренду в интервале от 5 100 до 24 000 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 12 000 руб., а среднее значение 12 500 руб. за 1 кв. м/год без НДС.
7. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинском районе, медианное значение составило 13 714 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Индустриальном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 826 руб./кв. м/год без учета НДС.
8. Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 10 800 до 12 000 руб./кв. м/год, с усредненным значением 11 557 руб./кв. м/год.
9. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 12 000 - 14 000 руб./кв. м/год без НДС.
10. 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
7,5 – 1 677,3	9 968	29 658	20 081

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 определено:

Объект оценки	Состав	Площадь, кв. м	Назначение
Нежилое помещение	Этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м)	133,5	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
Нежилое помещение	Этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м)	25,8	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией

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

Объект оценки	Состав	Площадь, кв. м	Назначение
Нежилое помещение	Этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м)	133,5	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
Нежилое помещение	Этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м)	25,8	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, объекты оценки позиционируются как помещение для «организации питания посетителей и работников организаций культур» и «розничной торговли сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией». В результате изучения предоставленных документов, фотографий, сведений об объекте оценки, установлено, что оцениваемые объекты представляют собой торговые площади на 1 и 2 этаже здания цирка, со вспомогательными помещениями. Поэтому для расчета ставки аренды за пользование оцениваемыми объектами недвижимости подбирались торговые помещения (площади), 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: 43,7 кв. м, 10,0 кв. м, 9,6 кв. м, 42,5 кв. м, 9,7 кв. м, 18,0 кв. м; части/блоки объекта оценки № 2: 4,0 кв. м, 4,0 кв. м, 11,8 кв. м, 6,0 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 оцениваемое помещение мы проанализировали ситуацию на рынке аренды подобных нежилых помещений. Информация о подобранных аналогах и расчёт ставки арендной платы приведены ниже.

21 объявление пользователя

Описание

ТРК "Разгуляй" предлагает в аренду торгово-офисные площади, обеспечивающие максимальное удобство как для арендатора, так и для покупателей. Общая площадь 6 778 кв.м., 4 этажа, разрешенная эл. мощность 580 кВт.

Торговая площадь 108,8 м2, свободная зальная планировка в атриуме, панорамное остекление, возможен отдельный вход.

Так же свободные площади:

на 2 этаже - 711 м2, 171,2 м2, 106 м2, 65,2 м2;

на 3 этаже - 1100 м2.

ВОЗМОЖНА АРЕНДА ВСЕГО ЗДАНИЯ!

ТРК Расположен в самом центре г. Перми, в исторической части Ленинского района - микрорайоне "Разгуляй" на первой линии вдоль главной улицы города - ул. Ленина.

Микрорайон "Разгуляй" - это район с активной многоэтажной жилой застройкой, рядом расположено множество офисов, банков, административных и образовательных учреждений, напротив парк, АЗС, остановки общественного транспорта.

Огромным плюсом концепции торгового центра смешанного типа является ее универсальность т.к. с крупными якорными федеральными арендаторами по продаже товаров и услуг повседневного спроса сочетаются любые магазины.

Готовы рассмотреть ваши варианты и предложения! Звоните!

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

Удаленность от дороги: первая линия

Узнать больше о ТЦ

№ 7714543484 - 24 ноября в 16:34 - 158 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

1 500 Р
в месяц за м²

История цены

1 500 Р в месяц за м², залог 163 200 Р

8 923 065-99-25

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП":
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 602 объявления

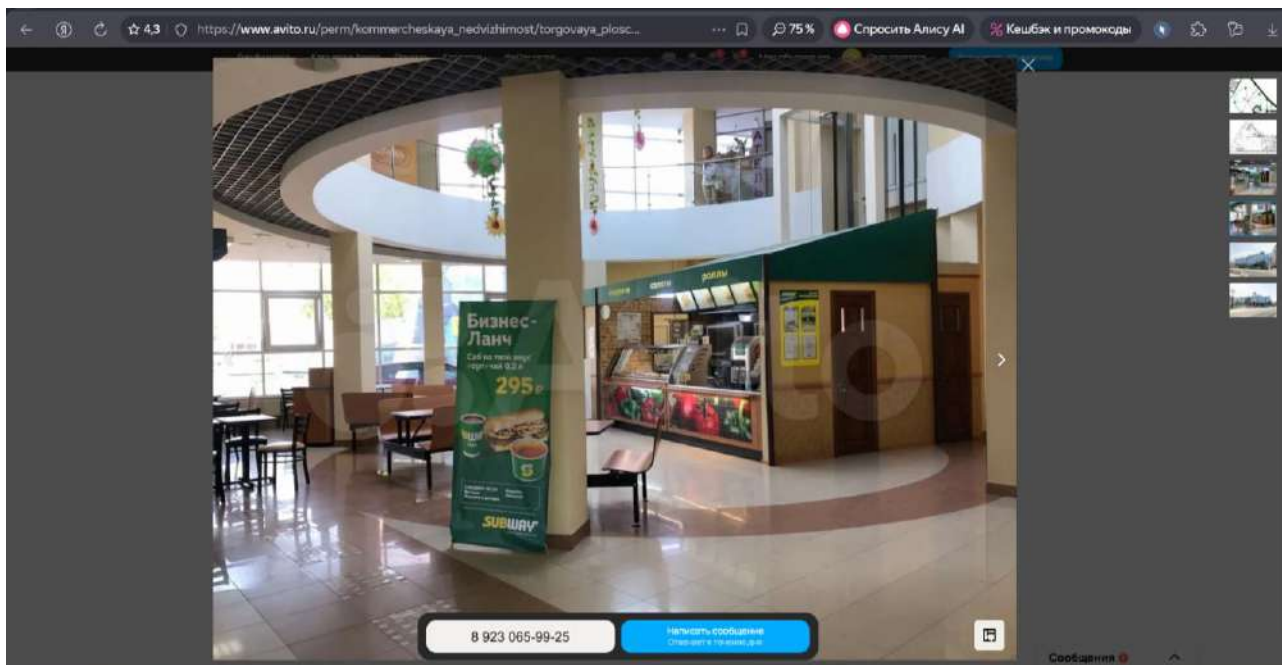
Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга



В результате телефонного разговора с представителем собственника (Наталья, тел.: 8 923 065-99-25) было установлено, что ставка аренды не включает коммунальные платежи, сделка облагается НДС, сумма НДС включена в ставку аренды, торг возможен.

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/29_m_1_etazh_1...

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермь

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

29 м², 1 этаж, 1 лин, все вкл, 24/7, НДС

Визбранное Сравнить Заметка Скачать презентацию









1 750 ₽
в месяц за м²

История цены

1 750 ₽ в месяц за м², залог 50 750 ₽

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 29 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 20 кВт

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

1 750 ₽
в месяц за м²

История цены

1 750 ₽ в месяц за м², залог 50 750 ₽

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

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 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 26
р-н Ленинский

Скрыть карту



Управляющая компания Gold Realty Group

Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 59 объявлений

Реквизиты проверены

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Управляющий



Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 26
р-н Ленинский

[Показать карту](#)
Описание

Помещение торгового назначения 29 кв.м. с мокрой точкой, 1 этаж ТАЦ "Привилегия". Центр города, первая линия улицы Ленина. Активный пешеходный и автомобильный трафик, рядом Главпочтамт, Оперный театр, банки, остановки общественного транспорта.

В стоимость аренды включен НДС и все расходы на коммунальное, техническое обслуживание, охрана, ежедневная уборка помещения, электроэнергия, тепло.

Здание оснащено системами кондиционирования, пожаротушения, европейским лифтом.

Доступ в здание 24 часа, возможность заезда грузового транспорта во двор для разгрузки. Имеется подвод воды и канализация, вентиляция и кондиционирование.

На первом также успешно работают: кофейня, винный бутик, магазин свадебных платьев, бутик женской и мужской одежды, туристическое агентство, ресторан, табачная лавка, кафе-столовая "Пироговъ".

Предложение от управляющей компании, без комиссии! Показы в любое удобное согласованное время.

О здании

Тип здания: торговый центр

Количество парковочных мест: 100

Парковка: на улице

[Узнать больше о БЦ](#)

№ 7421534598 - 25 ноября в 17:27 - 1300 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 750 Р**в месяц за м²**

[История цены](#)

1 750 Р в месяц за м², залог 50 750 Р

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Управляющая компания Gold Realty Group

Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 59 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

23 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Управляющий



[EQ Все категории](#)

Поиск по объявлениям

[Найти](#)

Пермь

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

29 м², 1 этаж, 1 лин, все вкл, 24/7, НДС**1 750 Р****в месяц за м²**

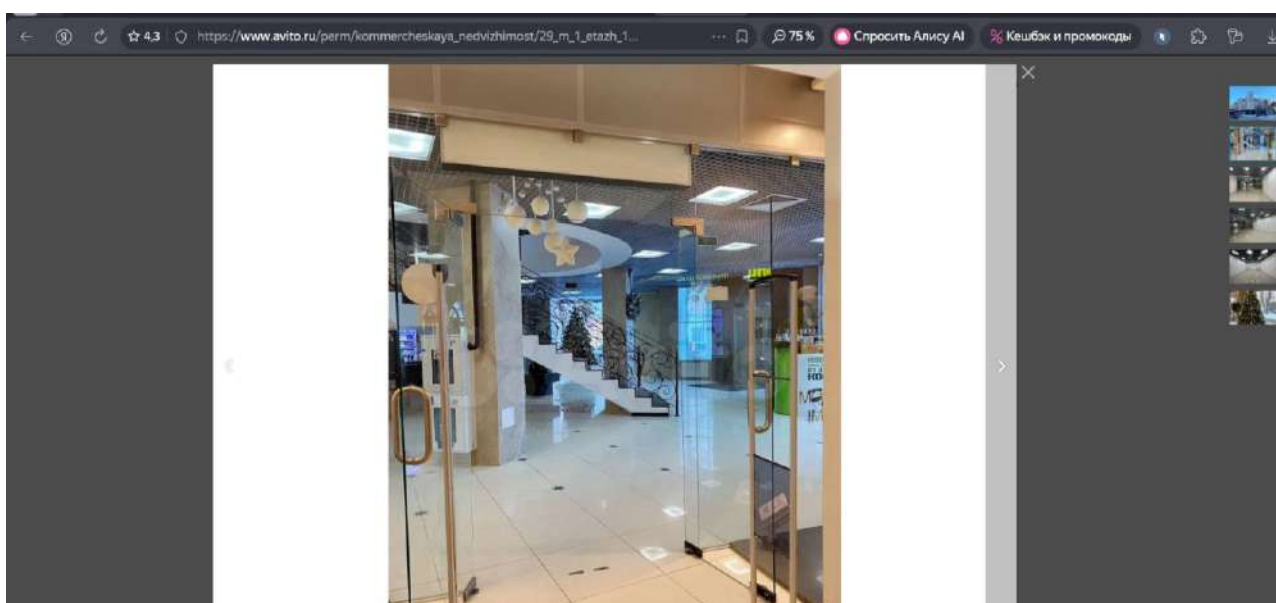
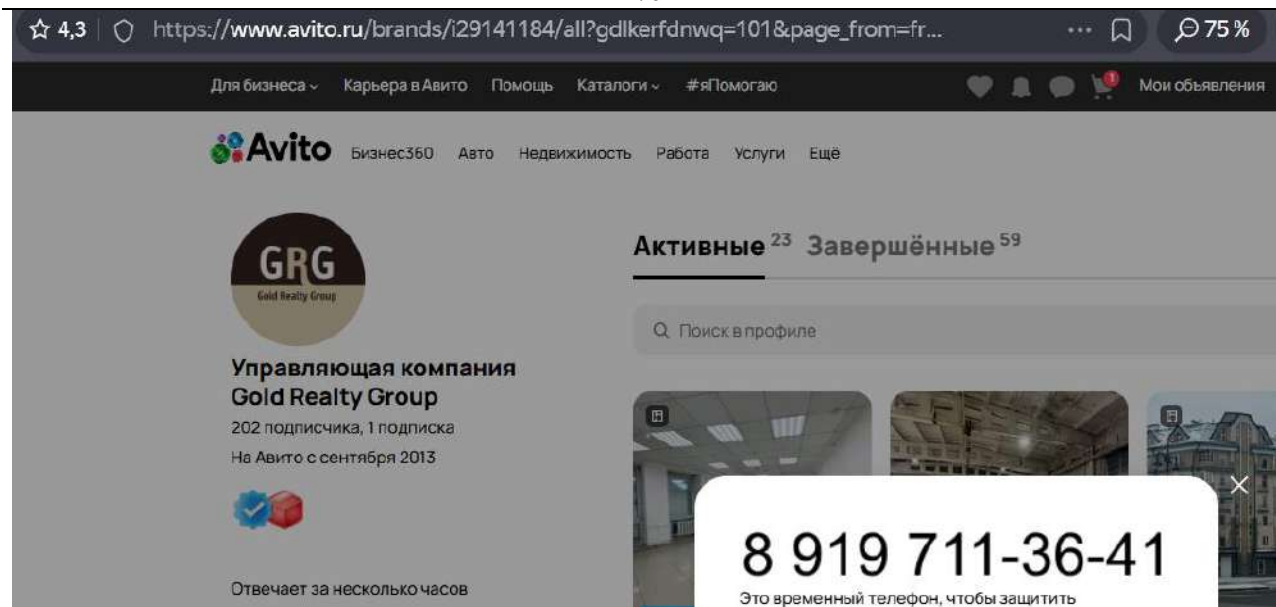
[История цены](#)

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Заметка](#) [Скачать презентацию](#)



12 декабря	50 750 Р
	+ 38 860 Р
14 октября	89 590 Р
	+ 2 635 Р
2 октября	86 955 Р
	+ 5 270 Р
15 июля	92 225 Р
	+ 2 635 Р

[Следить за ценой](#)



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

4,3

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodn...

...

75 %

Спросить Алису AI

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пери

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 7.5 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 7.5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: 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 жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 52А

р-н Ленинский

Скрыть карту

17 250 ₽ в месяц

История цены

2 300 ₽ в месяц за м², залог 17 250 ₽

8 923 065-97-14

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

КРЕПАР коммерческая недвижимость в аренду

17 250 ₽ в месяц

История цены

2 300 ₽ в месяц за м², залог 17 250 ₽

8 923 065-97-14

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

КРЕПАР коммерческая недвижимость в аренду

Компания

3,9 · 7 отзывов

27 объектов в работе

12 лет на Авито

215 подписчиков

Марина

Контактное лицо

НИОЦ
НЕЗАВИСИМЫЙ ИНСТИТУТ ОЦЕНОК И УПРАВЛЕНИЯ

Отчет № 11162/25-А от 22.09.2026 г.
ООО «НИОЦ», ИНН 7701150416 ☎ (495) 623-92-61, 623-92-86
г. Москва, 2026 г.

☆ 4,3 | https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodn... ... 75 %

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 52А
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Отдел в торговом зале ТЦ КРЕПАР - 7,5 кв.м. на 1 этаже. Расположен рядом с главным входом.

Также на этаже находятся: Жизньмарт, ФотоТочка, магазин одежды, антиквариат, ремонт телефонов, постамат, Бери заряд. Второй и третий этажи здания: крупные офисные арендаторы.

Высокий трафик, рядом остановки общественного транспорта. Возможность размещения светопрозрачной выклейки на фасадном окне и навигационной светопрозрачной выклейки во входном стеклянном тамбуре ТЦ.

Оздании

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

[Узнать больше о ТЦ](#)

№ 7381540038 · 2 декабря в 09:34 · 2049 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

17 250 Р в месяц

[История цены](#)
2 300 Р в месяц за м², залог 17 250 Р

8 923 065-97-14

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

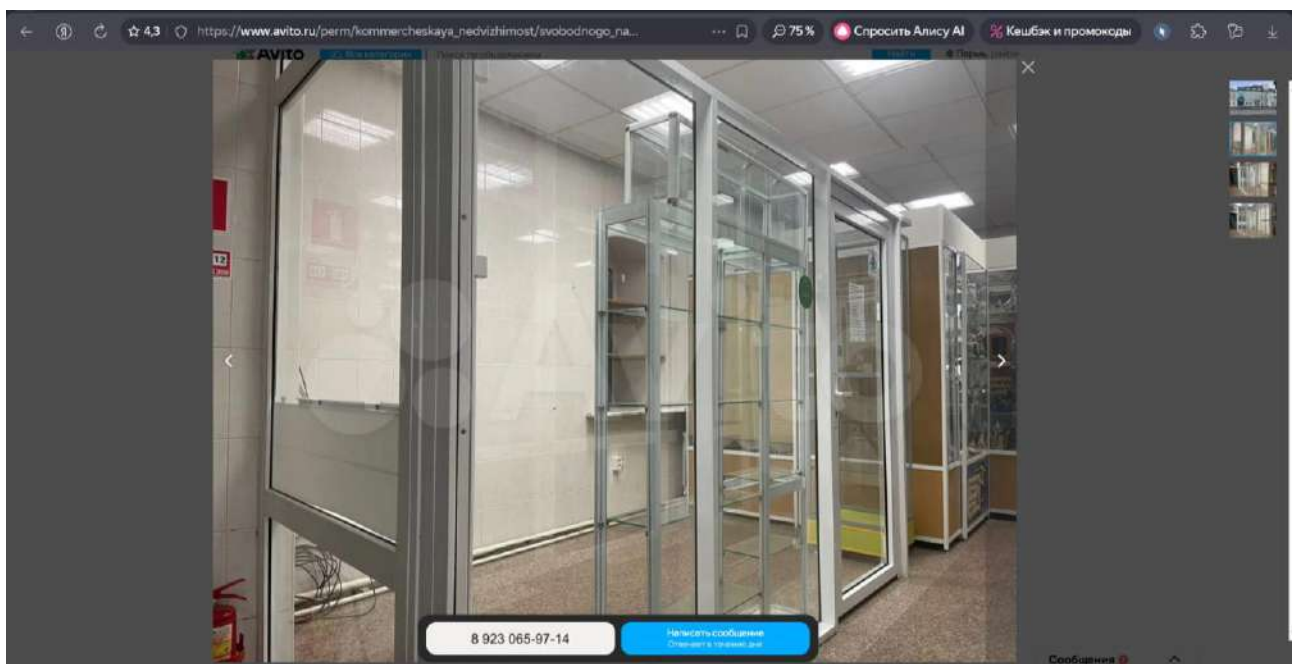
Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

КРЕПАР коммерческая недвижимость в аренду

Компания
★ 3,9 · 7 отзывов



В результате телефонного разговора с представителем собственника (Татьяна, тел. 8 923 065-97-14), было установлено, что ставка аренды не включает коммунальные платежи, сделка облагается НДС, сумма НДС включена в ставку аренды, возможен торг.

4.3

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovay...

75%

Спросить Алису AI

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермь

Главная

Коммерческая недвижимость

Сдам

Торговое помещение

Торговая площадь в ТЦ 1 этаж, 38.6 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

8 924 036-53-64

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

«ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП»

УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 502 объявления

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

21 объявление пользователя

О помещении

Вход с улицы

Общая площадь: 38.6 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4.5 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Платежи включены: 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

Пермский край, Пермь, ул. Куйбышева, 16

р-н Ленинский

Скрыть карту

«ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП»

УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Компания

8 924 036-53-64

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

НИОЦ
НЕЗАВИСИМЫЙ ИНСТИТУТ ОЦЕНОК И УПРАВЛЕНИЯ

Отчет № 11162/25-А от 22.09.2026 г.
ООО «НИОЦ», ИНН 7701150416 ☎ (495) 623-92-61, 623-92-86
г. Москва, 2026 г.

Описание

Мы готовы предложить:

Площадь помещения при входе в Торговый Центр КОЛИЗЕЙ CINEMA - 38.6 м2 с частичным витражным остеклением на центральную улицу.

А Также рядом еще площадь - 132.6 м2.

В Торговом Центре так же присутствуют: СПОРТМАСТЕР, М.ВИДЕО, ДЕТСКИЙ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТРА "SKY TRIP", ОФИСМАГ, БУТИКИ ЖЕНСКОЙ И МУЖСКОЙ

ОДЕЖДЫ И ОБУВИ, ЧИТАЙ ГОРОД, САЛОНЫ СВЯЗИ, ГАДЖЕТЫ, ОПТИКА, ВЫСТАВКИ И

ПРОВЕДЕНИЯ ПРАЗДНИКОВ, ЛАЗЕРТАГ И КВЕСТЫ, ЗАЛЫ НАСТОЛЬНОГО ТЕННИСА И СКВОШ.

- ЕСТЬ ДРУГИЕ ПОМЕЩЕНИЯ на других этажах - ЗВОНИТЕ

Готовы обсудить Ваши предложения по размещению и арендной ставке.

Торгово-развлекательный комплекс «КОЛИЗЕЙ CINEMA» (общая площадь объекта (GVA) – 30.473 кв. м.), находится в самом центре города г. Перми (Ленинский район), расположен на оживленной улице Куйбышева - важнейшей транспортной артерии района и города, с пересечением Главной улицей города – ул. Ленина.

Его расположение вместе с ТРК «Колизей ATRIUM» (Общая площадь ТРК «Колизей ATRIUM» – 28 340 кв.м.) создает синергетический эффект и привлекает дополнительные покупательские потоки.

- Расположение – г. Пермь, ул. Куйбышева, 16.
- Дата открытия – 2007 год.
- Тип – Районный.
- Общая площадь объекта (GVA) – 30.473 кв. м.
- Арендная площадь объекта (GLA) – 20.225 кв. м.
- Коэффициент полезной площади – 0.67.
- Этажность – 4 этажа и цоколь, включающих в себя

2 основные функции: Торговую и Развлекательную.

- Число Арендаторов – более 60.
- Парковка - 430 м/м. + 223 м/м.
- Коэффициент обеспеченности парковки – 1.2
- Комплекс оборудован с использованием самых последних и современных технологий, что создает комфортное и безопасное нахождение в нем покупателей и арендаторов.

О здании

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 400

Узнать больше о ТЦ

№ 7810300997 · 2 декабря в 13:08 · 347 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

3 000 Р
в месяц за м²

История цены

3 000 Р в месяц за м², залог 115 800 Р

8 924 036-53-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

"ТРУМЕНС СИТИ ГРУПП"
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Компания

На Авито с 2013 года

Завершено 502 объявления

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

3 000 Р
в месяц за м²

История цены

3 000 Р в месяц за м², залог 115 800 Р

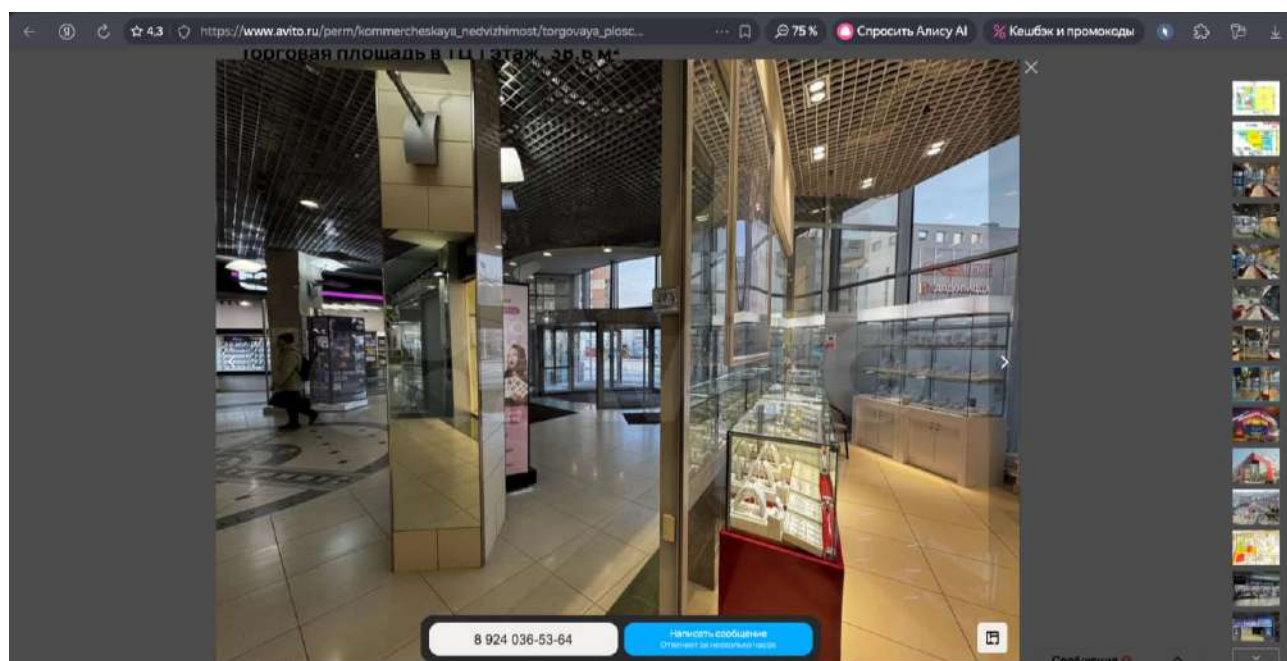
8 924 036-53-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

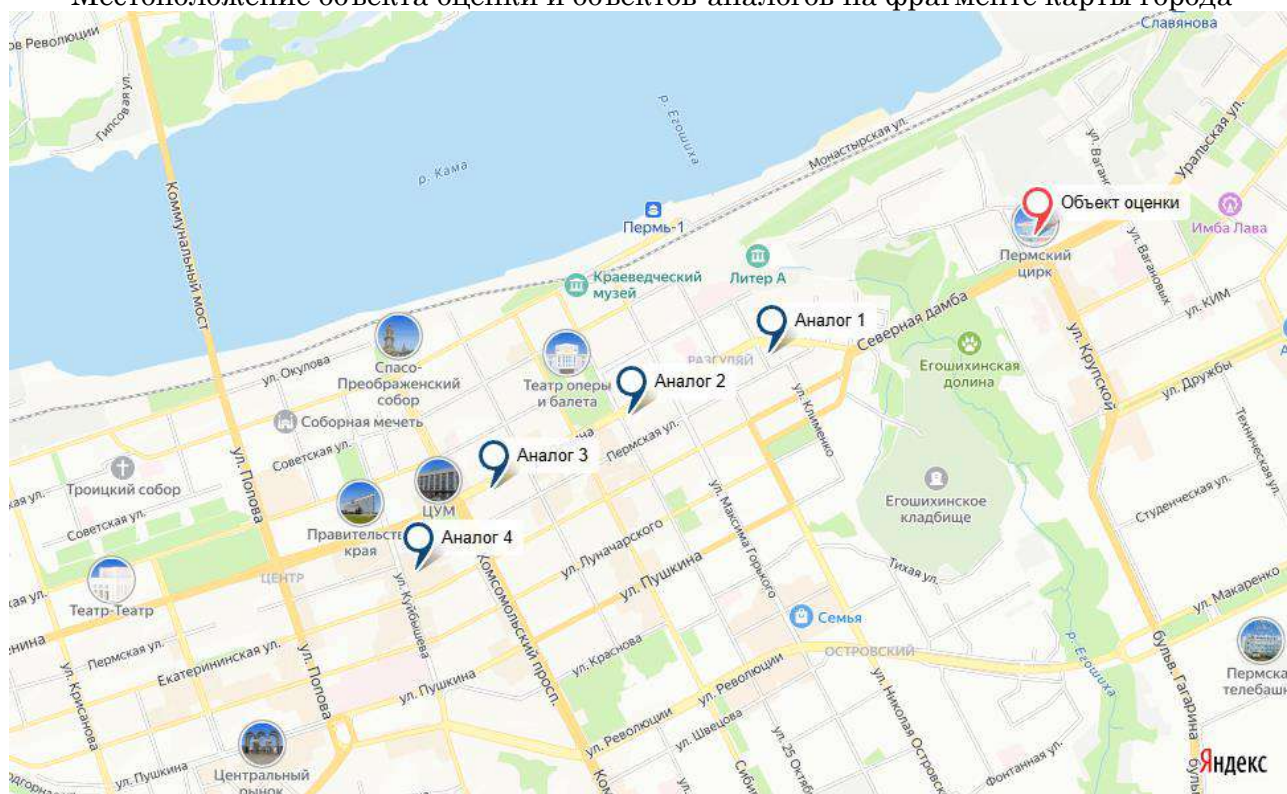
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?



В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что ставка аренды включает коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, сделка облагается НДС, сумма НДС включена в ставку аренды, возможен торг.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты города



Вся информация по объектам-аналогам представлена в таблице 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).

На рынке коммерческой недвижимости объекты предлагаются к продаже и аренде гражданами, а также юридическими лицами, находящимися на различных режимах налогообложения (обычная система налогообложения (ОСН), упрощенная система налогообложения (УСН), единый налог на вмененный доход (ЕНВД) и т. п.).

Плательщики НДС — юридические лица на общем режиме налогообложения — в объявлениях предлагают цены за свои объекты недвижимости в двух форматах: либо без включения НДС («без НДС», «не включая НДС», «НДС дополнительно» и т. п.), либо с включением НДС («с НДС», «включая НДС», «НДС включен», «НДС в том числе» и т. п.). В офертах прочих лиц, не являющихся плательщиками НДС, информация о включении НДС в цену предложения, как правило, не содержится. Вместо этого указывается обстоятельство «НДС не облагается» либо приводится информация о режиме налогообложения («УСН»), указывающая на то, что собственник не является плательщиком НДС.

В течение продолжительного времени в оценочном сообществе идет дискуссия о том, как отражать налог на добавленную стоимость в рыночной стоимости объектов оценки и отражать ли его вообще. Однозначной позиции по поводу учета НДС в цене нет¹⁸.

В статье¹⁹ «Еще раз о реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на коммерческую недвижимость на активных рынках», авторы Н.П. Баринов, А.В. Пугасев, приведены следующие результаты исследования рынка.

¹⁸ Статья: Рыночная стоимость и НДС: нормативная база, судебная практика, мнения специалистов (Сафонов Ю.В., Гостева Е.Д.) ("Имущественные отношения в Российской Федерации", 2019, N 10)

¹⁹ ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ № 1 2025

Таблица 2. Сводная таблица корректировок цен на различие в обложении НДС

Аналог	Объект исследования	
	С НДС (20 %)	НДС не облагается
<i>До 60 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается, УСН (0 %)	9,1 % (0,909)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-8,3 % (0,917)
<i>Свыше 60 до 450 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается	9,1 % (0,909)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-8,3 % (0,917)
УСН (5...7 %)	5,8 % (1,058)	-3,0 % (0,970)
<i>Свыше 450 млн руб.</i>		
НДС не облагается	16,5 % (1,165)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-14,2 % (0,858)

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

Размер (доля) коммунальных платежей 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. 77-79 для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)), составляет 15,1%²¹.

Размер (доля) эксплуатационных расходов в величине валовой²² 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 для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)), составляет 7,9%²³.

Таким образом: размер (доля) коммунальных платежей, эксплуатационных расходов в величине валовой²⁴ 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 более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)), составляет 23,0% (15,1% + 7,9%).

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.

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

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

²¹ коммунальные платежи включают в себя плату за электричество, отопление, водоснабжение и канализацию.

²² ставка арендной платы с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

²³ эксплуатационные расходы включают в себя плату за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, охрану и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт.

²⁴ ставка арендной платы с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

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. 7.4 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 г. Перми (Б группа), по состоянию на 01.10.2025 г. составляет 5 %.

← ③ ↻ https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ne... 67% Пере

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **Скидки на торг** Статистика рынка Для бизнеса Оформление проп. Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммуналы на рынке Статьи и публикации

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 11.10.2025 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 последний 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	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания 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	0,78	0,87	0,84	0,85	0,84	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке с/х назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,83	0,83	0,84	0,83	0,79
6	Соединений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,82	0,81	0,83	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхней границы - 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 выявляет влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки 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.):
- **Группа А:** города: Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Сочи, г. Анапа, г. Туапсе, г. Геленджик, г. Ессентуки; а также земельные участки и прилегающих территорий;
- **Группа Б:** другие объекты, расположенные в краевых городских центрах с агломерацией 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 Пензенской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий;
- **Группа В:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий.

Так как все объекты-аналоги имеют возможность торга, то необходимо скорректировать ставку арендной платы на уторгование в размере -5%.

- корректировка на местоположение;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на местоположение принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 197).

Согласно вышеуказанному источнику, стоимость аренды объектов недвижимости зависит от расположения относительно красной линии: отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,96 (среднее значение для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)). Так как объект оценки и объекты-аналоги равнозначны по данному параметру, корректировка не вносилась.

- корректировка на отдельный вход;

Размер корректировки на наличие отдельного входа принимается в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 423) – для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург):

Таблица 349. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	1,00

Так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги равнозначны по данному параметру, корректировка не вносилась.

- корректировка на общую площадь;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на общую площадь принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 352) – для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург):

Таблица 254. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м		аналог				
		<50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	>750
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,31	1,47	1,62
	от 50 до 125	0,86	1,00	1,14	1,27	1,40
	от 125 до 300	0,76	0,88	1,00	1,12	1,24
	от 300 до 750	0,68	0,79	0,89	1,00	1,10
	>750	0,62	0,71	0,81	0,91	1,00

Так как объект-аналог № 1 относится в ценовому диапазону от 50 до 125 кв. м, в отличие от оцениваемых объектов (менее 50 кв. м), то необходимо скорректировать арендную ставку на 16%.

- корректировка на этаж расположения;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на этаж принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 402 – для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург):

Таблица 324. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,89	0,87	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,69	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,74	0,70	0,78

Объект оценки № 1 площадью 43,7/42,5 кв. м, объект оценки № 2 площадью 4,0/4,0 кв. м и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 расположены на 1 этаже, корректировка не требуется.

Так как объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 расположены на 1 этаже, в отличии от объекта оценки № 1 площадью 18,0 кв. м и объекта оценки № 2 площадью 6,0 кв. м, расположенных на 2 этаже, то необходимо скорректировать ставку арендной платы на -11%.

- корректировка на состояние отделки;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на состояние отделки принят в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 474):

Таблица 420. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,83	0,75	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,75	0,66	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,68	0,57	0,79

Так как объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 с комфортным ремонтом (отделка «премиум»), в отличие от объектов оценки (типовой ремонт (отделка «стандарт»)), то необходимо внести корректировку в размере -13 %.

- корректировка на тип площади;

Размер корректировки на тип площади принимается в соответствии с рекомендациями Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 (Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред.: Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2025, стр. 390):

Таблица 313. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,57	1,78	3,36
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,52	1,66	3,37
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,75	0,94
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,51	0,85

Так как все объекты-аналоги являются основными торговыми площадями в отличии от объекта оценки № 1 площадью 10,0/9,6/9,7 кв. м и объекта оценки № 2 площадью 11,8 кв. м, то необходимо скорректировать ставку арендной платы на -32%.

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:

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

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 43,7/42,5 кв. м в составе оцениваемого объекта № 1 и помещения площадью 4,0/4,0 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. Пермь, ул. Уральская, д. 112	г. Пермь, Пермская ул., 7	г. Пермь, ул. Ленина, 26	г. Пермь, ул. Ленина, 52А	г. Пермь, ул. Куйбышева, 16
Описание	помещение в нежилом здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании
Площадь, кв. м.	43,7/42,5/4,0/4,0	108,8	29,0	7,5	38,6
Тип площади	основная (торговая)	основная (торговая)	основная (торговая)	основная (торговая)	основная (торговая)
Назначение	организация питания посетителей и работников организаций культуры/розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	торговля	торговля	торговля	торговля
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели, техники и оборудования (не старше 3 лет)	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние внутренней отделки	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)
Местоположение (расположение относительно «красной линии»)	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»
Источник информации		https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_108.8_m_7714543484	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/29_m_1_etazh_1_lin_vse_vkl_247_nds_7421534598	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_7.5_m_7381540038	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_v_tts_1_etazh_38.6_m_7810300997
Контактный телефон		8 923 065-99-25	8 919 711-36-41	8 923 065-97-14	8 924 036-53-64

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Возможность торга		есть	есть	есть	есть
Дата проведения сделки/предложения	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (данные предложения)		18 000	37 072	27 600	36 000
в т.ч.					
наличие НДС		НДС	НДС	НДС	НДС
наличие КП		нет	есть	нет	есть
наличие ЭР		есть	есть	есть	есть
Корректировка на различия в системе налогообложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год		18 000	37 072	27 600	36 000
Доля КП в валовой ставке арендной платы ²⁵		15,1%	15,1%	15,1%	15,1%
Доля ЭР в валовой ставке арендной платы ²⁶		7,9%	7,9%	7,9%	7,9%
Корректировка на КП, ЭР для объекта-аналога ²⁷		-9,3%	-23,0%	-9,3%	-23,0%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (без учета КП, ЭР)		16 326	28 545	25 033	27 720
Корректировка на уторгование		-5%	-5%	-5%	-5%

²⁵ Размер коммунальных платежей в величине валовой арендной ставки принят в размере 15,1%, 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 более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

²⁶ Размер эксплуатационных расходов в величине валовой арендной ставки принят в размере 7,9%, 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. 79-80 для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

²⁷ Расчет корректировки на коммунальные 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>
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		15 510	27 118	23 781	26 334
Корректировка на местоположение (относительно «красной линии»)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		15 510	27 118	23 781	26 334
Корректировка на общую площадь		16%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		17 992	27 118	23 781	26 334
Корректировка на этаж		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		17 992	27 118	23 781	26 334
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		17 992	27 118	23 781	26 334
Корректировка на состояние внутренней отделки		-17%	-17%	0%	-17%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		14 933	22 508	23 781	21 857
Корректировка на тип площади		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		14 933	22 508	23 781	21 857

<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		0,191			
Доверительный диапазон – Возможные границы интервала рыночной стоимости		[13 023,65 28 515,85]			
Средняя ставка арендной платы за оцениваемый объект недвижимости, руб. за 1 м ² в год (без учета ком. платежей и экспл. расходов)	20 770				

Табл. 2. Расчет ставки арендной платы за помещения площадью 18,0 кв. м в составе оцениваемого объекта № 1 и помещения площадью 6,0 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. Пермь, ул. Уральская, д. 112	г. Пермь, Пермская ул., 7	г. Пермь, ул. Ленина, 26	г. Пермь, ул. Ленина, 52А	г. Пермь, ул. Куйбышева, 16
Описание	помещение в нежилом здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании
Площадь, кв. м.	18,0/6,0	108,8	29,0	7,5	38,6
Тип площади	основная (торговая)	основная (торговая)	основная (торговая)	основная (торговая)	основная (торговая)
Назначение	организация питания посетителей и работников организаций культуры/розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	торговля	торговля	торговля	торговля
Расположение в здании	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели, техники и оборудования (не старше 3 лет)	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние внутренней отделки	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)
Местоположение (расположение относительно «красной линии»)	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»
Источник информации		https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_108.8_m_7714543484	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/29_m_1_etazh_1_lin_vse_vkl_247_nds_7421534598	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7.5_m_7381540038	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_v_tts_1_etazh_38.6_m_7810300997
Контактный телефон		8 923 065-99-25	8 919 711-36-41	8 923 065-97-14	8 924 036-53-64

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Возможность торга		есть	есть	есть	есть
Дата проведения сделки/предложения	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (данные предложения)		18 000	37 072	27 600	36 000
в т.ч.					
наличие НДС		НДС	НДС	НДС	НДС
наличие КП		нет	есть	нет	есть
наличие ЭР		есть	есть	есть	есть
Корректировка на различия в системе налогообложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год		18 000	37 072	27 600	36 000
Доля КП в валовой ставке арендной платы ²⁸		15,1%	15,1%	15,1%	15,1%
Доля ЭР в валовой ставке арендной платы ²⁹		7,9%	7,9%	7,9%	7,9%
Корректировка на КП, ЭР для объекта-аналога ³⁰		-9,3%	-23,0%	-9,3%	-23,0%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (без учета КП, ЭР)		16 326	28 545	25 033	27 720
Корректировка на уторгование		-5%	-5%	-5%	-5%

²⁸ Размер коммунальных платежей в величине валовой арендной ставки принят в размере 15,1%, 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 более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

²⁹ Размер эксплуатационных расходов в величине валовой арендной ставки принят в размере 7,9%, 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. 79-80 для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

³⁰ Расчет корректировки на коммунальные 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>
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		15 510	27 118	23 781	26 334
Корректировка на местоположение (относительно «красной линии»)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		15 510	27 118	23 781	26 334
Корректировка на общую площадь		16%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		17 992	27 118	23 781	26 334
Корректировка на этаж		-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 013	24 135	21 165	23 437
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		16 013	24 135	21 165	23 437
Корректировка на состояние внутренней отделки		-17%	-17%	0%	-17%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		13 291	20 032	21 165	19 453
Корректировка на тип площади		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		13 291	20 032	21 165	19 453

<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		0,191			
Доверительный диапазон – Возможные границы интервала рыночной стоимости		[11 591,84 25 378,66]			
Средняя ставка арендной платы за оцениваемый объект недвижимости, руб. за 1 м ² в год (без учета ком. платежей и экспл. расходов)	18 485				

Табл. 3. Расчет ставки арендной платы за помещения площадью 10,0/9,6/9,7 кв. м в составе оцениваемого объекта № 1 и помещения площадью 11,8 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. Пермь, ул. Уральская, д. 112	г. Пермь, Пермская ул., 7	г. Пермь, ул. Ленина, 26	г. Пермь, ул. Ленина, 52А	г. Пермь, ул. Куйбышева, 16
Описание	помещение в нежилом здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании	нежилое помещение в здании
Площадь, кв. м.	10,0/9,6/9,7/11,8	108,8	29,0	7,5	38,6
Тип площади	вспомогательная	основная (торговая)	основная (торговая)	основная (торговая)	основная (торговая)
Назначение	организация питания посетителей и работников организаций культуры/розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	торговля	торговля	торговля	торговля
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели, техники и оборудования (не старше 3 лет)	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние внутренней отделки	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)
Местоположение (расположение относительно «красной линии»)	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»
Источник информации		https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_108.8_m_7714543484	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/29_m_1_etazh_1_lin_vse_vkl_247_nds_7421534598	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_7.5_m_7381540038	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_v_tts_1_etazh_38.6_m_7810300997
Контактный телефон		8 923 065-99-25	8 919 711-36-41	8 923 065-97-14	8 924 036-53-64

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Возможность торга		есть	есть	есть	есть
Дата проведения сделки/предложения	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025	09.12.2025
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (данные предложения)		18 000	37 072	27 600	36 000
в т.ч.					
наличие НДС		НДС	НДС	НДС	НДС
наличие КП		нет	есть	нет	есть
наличие ЭР		есть	есть	есть	есть
Корректировка на различия в системе налогообложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год		18 000	37 072	27 600	36 000
Доля КП в валовой ставке арендной платы ³¹		15,1%	15,1%	15,1%	15,1%
Доля ЭР в валовой ставке арендной платы ³²		7,9%	7,9%	7,9%	7,9%
Корректировка на КП, ЭР для объекта-аналога ³³		-9,3%	-23,0%	-9,3%	-23,0%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (без учета КП, ЭР)		16 326	28 545	25 033	27 720
Корректировка на уторгование		-5%	-5%	-5%	-5%

³¹ Размер коммунальных платежей в величине валовой арендной ставки принят в размере 15,1%, 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 более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

³² Размер эксплуатационных расходов в величине валовой арендной ставки принят в размере 7,9%, 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. 79-80 для городов с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

³³ Расчет корректировки на коммунальные 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>
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		15 510	27 118	23 781	26 334
Корректировка на местоположение (относительно «красной линии»)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		15 510	27 118	23 781	26 334
Корректировка на общую площадь		16%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		17 992	27 118	23 781	26 334
Корректировка на этаж		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		17 992	27 118	23 781	26 334
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		17 992	27 118	23 781	26 334
Корректировка на состояние внутренней отделки		-17%	-17%	0%	-17%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		14 933	22 508	23 781	21 857
Корректировка на тип площади		-32%	-32%	-32%	-32%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		10 154	15 305	16 171	14 863

<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		0,191			
Доверительный диапазон – Возможные границы интервала рыночной стоимости		[8 855,60 19 390,90]			
Средняя ставка арендной платы за оцениваемый объект недвижимости, руб. за 1 м ² в год (без учета ком. платежей и экспл. расходов)	14 123				

Табл. 4. Расчет ставки арендной платы за оцениваемый объект № 1 общей площадью 133,5 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 № 5	1	43,7	20 770
Помещение № 6	1	10,0	14 123
Помещение № 4	1	9,6	14 123
Помещение № 24	1	42,5	20 770
Помещение № 3	1	9,7	14 123
Помещение № 8	2	18,0	18 485
Итого по объекту оценки № 1		133,5	19 003

Табл. 5. Расчет ставки арендной платы за оцениваемый объект № 2 общей площадью 25,8 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 № 26	1	4,0	20 770
Помещение № 26	1	4,0	20 770
Помещение № 39	1	11,8	14 123
Помещение № 8	2	6,0	18 485
Итого по объекту оценки № 2		25,8	17 199

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. Перми 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. за 1 кв. м в год
Нежилое помещение	РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	Этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м)	133,5	Организация питания посетителей и работников организаций культуры	19 003
Нежилое помещение	РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	Этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м)	25,8	Розничная торговля сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией	17 199

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	
	нежилое помещение (этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м))	нежилое помещение (этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м))
Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. в год (в том числе НДС)	19 003,00	17 199,00
Сумма НДС, руб. в год	3 167,17	2 866,50
Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. в год (без учета суммы НДС)	15 835,83	14 332,50

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, эксплуатационных расходов, руб. в год	
			за 1 кв. м	за объект
РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	этаж № 1, ком. №№ 3, 4, 5, 6, 24, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 18,0 кв. м)	133,5	15 835,83	2 114 083,31
РФ, край Пермский, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, д. 112	этаж № 1, ком. №№ 26 (часть площадью 8,0 кв. м), 39, этаж № 2, ком. № 8 (часть площадью 6,0 кв. м)	25,8	14 332,50	369 778,50
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

- Выписка из ЕГРН.
- Выписка из реестра федерального имущества.
- Технический паспорт.
- Поэтажный план.

12 Список использованной литературы

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
2. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);
3. 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.
4. Международные стандарты оценки МСО 2007.
5. Стандарты оценки МСНО - НП «ОПЭО».
6. 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.
7. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
8. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
9. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
10. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости. - М., изд. АКХ МЖКХ, 1993 г.
11. Кочович Е. Финансовая математика. – М.: Финансы и статистика, 1994.
12. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М.: Ассоциация строительных ВУЗов, 1999 г.
13. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
15. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В.Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
16. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты». Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
17. Сервер Центрального Банка Российской Федерации, <http://www.cbr.ru>
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.: Технобалт, 1995г.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
20. 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 № 6
к Договору № 09061/Н-25
от «22» 11 2025 г.

Задание на оценку № 6

1. Объект оценки, включая права на объект оценки:

Объектом оценки является право пользования и владения нежилым помещением, расположенным по адресу:
Пермский край, ул. Уральская, д. 112

Состав объекта оценки: (номера помещений и номера комнат по плану)	Площадь (кв.м.)	Назначение (по проекту договора аренды)
Этаж № 1 Помещение № 5 Площадь 43,7 кв.м. Этаж № 1 Помещение № 6 Площадь 10,0 кв.м. Этаж № 1 Помещение № 4 Площадь 9,6 кв.м. Этаж № 1 Помещение № 24 Площадь 42,5 кв.м. Этаж № 1 Помещение № 3 Площадь 9,7 кв.м. Этаж № 2 Помещение № 8 Площадь 18,0 кв.м. (общая площадь помещения 991,0 кв.м.).	133,50	Организация питания посетителей и работников организаций культуры
Этаж № 1 Помещение № 26 Площадь 4,0 кв.м. (общая площадь помещения 617,9 кв.м.) Этаж № 1 Помещение № 26 Площадь 4,0 кв.м. (общая площадь помещения 617,9 кв.м.) Этаж № 1 Помещение № 39 Площадь 11,8 кв.м. Этаж № 2 Помещение № 8 Площадь 6,0 кв.м. (общая площадь помещения 991,0 кв.м.)	25,8	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»

Т.В. Бушкова /
МП

От Исполнителя
Генеральный директор
ООО «НИОЦ»

Е.В. Покровский /
МП

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Пермскому краю
полное наименование органа регистрации недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.11.2025, поступившего на рассмотрение 18.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610			
Кадастровый номер:	59:01:4311006:34		
Номер кадастрового квартала:	59:01:4319065		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 14788; Условный номер 59-59-22/063/2012-730		
Адрес:	Российская Федерация, край Пермский, городской округ Пермский, город Пермь, улица Уральская, дом 112		
Площадь:	9930,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание ширка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные, Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1973		
Кадастровая стоимость, руб.:	362493811,93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:01:4319065:1		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	59:01:4319065:31; 59:01:4319065:32; 59:01:4319065:66		
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 С сертификатом: 0091AAT3A598507825ED90DECA8282AA Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610			
Кадастровый номер:	59:01:4311006:34		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Казанова Анастасия Валерьевна, дата завершения кадастровых работ: 23.07.2015		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	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 (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Савельев Павел Владимирович, действующий(ая) на основании документа "" ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЦИРКОВАЯ КОМПАНИЯ"		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С сертификатом: 0091AAT3A598507825ED90DECA8282AA Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610			
Кадастровый номер:		59:01:4311006:34	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 59-59/022-59/022/303/2015-9070/1 27.10.2015 13:58:06
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	Федеральное казенное предприятие "Российская государственная цифровая компания", ИНН: 7702060003, ОГРН: 1027739272527
	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	Оперативное управление 59-59/022-59/022/303/2015-7569/1 12.10.2015 18:14:24
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: 001AAE3A5989070C5E039020EAB027BA Владельц: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610			
Кадастровый номер:		59:01:4311006:34	
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: 001AAE3A5989070C5E039020EAB027BA Владельц: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610			
Кадастровый номер:		59:01:4311006:34	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifkat: 001AAL3A598970C7ED3902DCA821A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 8		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13	
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610							
Кадастровый номер:				59:01:4311006:34			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-59, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	519014.49	2233926.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	518975.26	2233927.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	518974.54	2233910.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	518967.53	2233896.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	518954.78	2233903.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	518955.22	2233906.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	518955.11	2233909.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	518954.72	2233913.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	518954.22	2233915.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	518953.72	2233918.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	518953.12	2233920.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	518951.11	2233923.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifkat: 001AAL3A598970C7ED3902DCA821A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 7

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 8		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610							
Кадастровый номер:				59:01:4311006:34			
13	518948.92	2233927.08	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	518945.41	2233930.75	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	518944.61	2233931.43	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	518942.91	2233932.65	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	518941.12	2233933.86	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	518940.73	2233934.11	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	518939.47	2233934.83	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	518938	2233935.51	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	518936.77	2233936.03	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	518935.19	2233936.64	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	518934.02	2233937.02	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	518931.52	2233937.6	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	518930.06	2233937.86	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	518927.47	2233938.26	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	518925.66	2233938.31	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	518923.25	2233938.18	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	518919.04	2233937.4	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом: 001AA15A5989078C75D39D2EAB82E2A Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 8

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 8		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13	
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610							
Кадастровый номер:				59:01:4311006:34			
30	518915.24	2233936.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	518911.24	2233934.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	518907.98	2233932.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
33	518905.64	2233930.85	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
34	518903.82	2233928.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
35	518903.66	2233929.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
36	518903.58	2233929.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	518903.75	2233928.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	518901.39	2233925.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
39	518901.17	2233926.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	518901.08	2233925.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	518901.28	2233925.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	518900.07	2233924.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	518899.86	2233924.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	518899.78	2233924.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	518899.97	2233923.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	518898.23	2233920.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом: 001AA15A5989078C75D39D2EAB82E2A Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Лист 9

Здание								
вид объекта недвижимости								
Лист № 4 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 8		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13	
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610								
Кадастровый номер:				59:01:4311006:34				
47	518897.99	2233920.77	-	0.1		данные	данные	
48	518897.94	2233920.65	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	
49	518898.17	2233920.51	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	
50	518897.4	2233918.45	-	0.1		данные	данные	
51	518897.14	2233918.56	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	
52	518897.08	2233918.41	-	0.1		данные	данные	
53	518897.32	2233918.3	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	
54	518896.26	2233914.75	-	0.1		данные	данные	
55	518896.01	2233914.8	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	
56	518895.97	2233914.62	-	0.1		данные	данные	
57	518896.22	2233914.56	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	
58	518895.49	2233910.47	-	0.1		данные	данные	
59	518895.36	2233907.59	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	
60	518895.66	2233904.25	-	0.1		данные	данные	
61	518895.98	2233902.2	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	
62	518896.79	2233899.32	-	0.1		данные	данные	
63	518897.23	2233898.03	-	0.1		отсутствуют	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011A013A599502C75D3902CA8329A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2036	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 10

Здание								
вид объекта недвижимости								
Лист № 5 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 8		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13	
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610								
Кадастровый номер:				59:01:4311006:34				
64	518897.93	2233896.19	-	0.1	данные	данные		
65	518900.78	2233891.17	-	0.1	данные	данные		
66	518901.95	2233889.46	-	0.1	данные	данные		
67	518904.62	2233886.66	-	0.1	данные	данные		
68	518905.96	2233885.39	-	0.1	данные	данные		
69	518908.31	2233883.54	-	0.1	данные	данные		
70	518909.81	2233882.53	-	0.1	данные	данные		
71	518911.06	2233881.8	-	0.1	данные	данные		
72	518912.39	2233881.16	-	0.1	данные	данные		
73	518912.96	2233880.91	-	0.1	данные	данные		
74	518913.94	2233880.52	-	0.1	данные	данные		
75	518915.69	2233879.87	-	0.1	данные	данные		
76	518918.14	2233879.09	-	0.1	данные	данные		
77	518918.21	2233879.32	-	0.1	данные	данные		
78	518920.27	2233878.89	-	0.1	данные	данные		
79	518922.22	2233878.57	-	0.1	данные	данные		
80	518922.19	2233878.25	-	0.1	данные	данные		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011A013A599502C75D3902CA8329A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2036	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 11

Лист 11

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 8		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13	
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610							
Кадастровый номер:				59:01:4311006:34			
81	518925.05	2233878.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
82	518927.42	2233878.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
83	518927.43	2233878.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
84	518929.56	2233878.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
85	518929.58	2233878.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
86	518930.96	2233878.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
87	518932.84	2233879.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
88	518934.82	2233879.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
89	518936.69	2233880.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
90	518938.69	2233881.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
91	518940.53	2233882.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
92	518942.82	2233884.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
93	518943.72	2233884.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
94	518946.21	2233886.74	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
95	518958.82	2233880.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
96	518951.84	2233867.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
97	518963.41	2233861.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011AAT5A598020CEAD90DEA82FAD Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 12

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 7 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 8		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13	
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610							
Кадастровый номер:				59:01:4311006:34			
98	518985.93	2233904.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
99	518987.38	2233913.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
100	518985.47	2233913.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
101	518985.65	2233917.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
102	519014.37	2233916.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	519014.49	2233926.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011AAT5A598020CEAD90DEA82FAD Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 8 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 8		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13
18.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210620610						
Кадастровый номер:		59:01:4311006:34				
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 59.2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С сертификатом 0091AAE3A5995078C5E5D9D0DECA8B2E9A Выданный Федеральным службой государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства финансов Российской
Федерации
от 09.09.2024 № 124н

**ВЫПИСКА № 188392/1
ИЗ РЕЕСТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

на "18" ноября 2025г.

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

КОДЫ
Форма по ОКУД 0513040
Дата
по ОКПО
ИНН

1. Сведения об объекте учета в реестре федерального имущества

Вид и наименование объекта
учета в реестре федерального
имущества

Здание, Здание цирка

Реестровый номер
федерального
имущества

П112260001810

Дата
присвоения

14.07.2008

Наименование сведений	Значения сведений
1	2
ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Кадастровый номер	59:01:4311006:34
Дата присвоения кадастрового номера	15.05.2012
Наименование объекта	Здание цирка
Вид объекта	Здание
Назначение объекта	Нежилое
Код по ОКТМО	нет
Адрес (местоположение) объекта	Россия, край Пермский, г. Пермь, ул. Уральская, 112, 112
Год ввода в эксплуатацию	1973
Инвентарный номер	10001001
Общая площадь объекта, кв.м.	9930.6
Иные характеристики объекта	нет

1	2
Значение иной характеристики объекта	нет
Этажность	5
Подземная этажность	1
Многоквартирный 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	59-59/022-59/022/303/2015-9070/1
Дата регистрации права собственности РФ	27.10.2015
Документ-основание возникновения права собственности РФ	Распоряжение №866-Р от 24.07.2008
Полное наименование правообладателя	ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЦИРКОВАЯ КОМПАНИЯ"
ОГРН правообладателя	1027739272527
Вид вещного права	Право оперативного управления
Номер регистрации иного вещного права	59-59/022-59/022/303/2015-7569/1
Дата регистрации иного вещного права	12.10.2015
Документ-основание возникновения иного вещного права	Распоряжение №866-Р от 24.07.2008
СТОИМОСТЬ И УЛУЧШЕНИЯ	

1	2
Первоначальная стоимость, руб	44 549 090
Первоначальная стоимость, дата	нет
Балансовая (восстановительная) стоимость, руб.	нет
Балансовая (восстановительная) стоимость, дата	нет
Кадастровая стоимость, руб.	362 493 811,93
Кадастровая стоимость, дата	05.08.2024
Остаточная стоимость, руб.	863 794,78
Остаточная стоимость, дата	30.06.2024
Вид иной стоимости	кадастровая
Иная стоимость, руб	362 493 811,93
Иная стоимость, дата	05.08.2024
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 №446 от 12.12.2022
Документ-основание ограничения (обременения)	Договор аренды №445 от 12.12.2022
Документ - основание возникновения права РФ	Свидетельство о государственной регистрации права №АА 233206 от 27.10.2015
Документ - основание возникновения иного вещного права	Свидетельство о государственной регистрации права №АА 232575 от 13.10.2015
Документ - основание возникновения иного вещного права	Распоряжение №63-р от 19.01.2007
Документ - основание возникновения права РФ	Постановление Верховного Совета Российской Федерации №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

Государственное бюджетное учреждение Пермского края
«Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки
Пермского края»

КОПИЯ

Край (область) _____ ПЕРМСКИЙ _____
Город (район) _____ ПЕРМЬ _____
Район в городе (посёлок в районе) _____ МОТОВИЛИХИНСКИЙ _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 112 по улице УРАЛЬСКАЯ (ГОРКИ, РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК) (Лит А, А1, А2)

Инвентарный номер	14788
Номер в реестре	
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

« 18 » марта 2009 года
« 08 » мая 2020 года

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

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Площадь 9930,6 кв.м.

II. Благоустройство здания (кв. м.)

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

III. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А

Количество этажей 5

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочие)
1	2		3
1	Фундаменты		Свайные - висячие сваи и ленточный монолитный железобетонный ростверк
2	Наружные и внутренние капитальные стены,		Конструктивная схема каркасная: монолитные железобетонные колонны, монолитные железобетонные кольцевые балки по периметру внутренних колонн, кирпичные самонесущие $m=68\text{см}$
3	Перегородки		Кирпичные, армированные, бетонные
4	Перекрытия	чердачные	Сборные железобетонные ребристые плиты и монолитные железобетонные по металлическим фермам и балкам
междуэтажные		Монолитное железобетонное балочное, сборные железобетонные пустотные плиты	
подвальные		Монолитное железобетонное балочное, сборные железобетонные пустотные плиты	
5	Крыша, кровля		Кровля – совмещенная, не вентилируемая, ковер рубероидный, водосток наружный организованный
6	Полы		Бетонные, асфальтовые, керамическая плитка, , линолеум, мозаичные, мраморные полированные плиты, дощатые по лагам
7	Проемы	окна	Двойные створные окрашенные, стеклопакеты, витражи
		двери	Металлические, щитовые, металлические ворота, филленчатые, металлические противопожарные
8	Отделка	внутренняя	Штукатурка, побелка, окраска, облицовочная глазурованная плитка, обои, стеновые панели, подвесные потолки
		наружная	
9	Отопление	печи	
		калориферное	
		АГВ	
		центральное отопление	От ТЭЦ на газе
		другое	
10	о - и сантехнические устройства	электричество	Скрытая проводка
		водопровод	От городской центральной сети
		канализация	Сброс в городскую сеть
		горячее водоснабжение	Централизованное
		ванны и душ	
		сигнализация	Пожарно-охранная
		напольные электроплиты	Есть
		телефон	Телефонизировано
		радио	Радиофицировано
	звукотехнич. уст-ва	Есть	

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

III. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А₁

Количество этажей 4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочие)
1	2		3
1	Фундаменты		Свайные - висячие сваи и ленточный монолитный железобетонный ростверк
2	Наружные и внутренние капитальные стены,		Монолитные железобетонные колонны, кирпичные самонесущие $m=68\text{см}$
3	Перегородки		Кирпичные, армированные, бетонные
4	Перекрытия	чердачные	Сборные железобетонные ребристые плиты
междуэтажные		Сборные железобетонные пустотные плиты	
подвальные		Монолитное железобетонное балочное, сборные железобетонные пустотные плиты	
5	Крыша, кровля		Кровля – совмещённая, не вентилируемая, ковёр рубероидный, водосток наружный организованный
6	Полы		Бетонные, керамическая плитка, , линолеум, дощатые по лагам, мозаичные
7	Проемы	окна	Двойные створные окрашенные, стеклопакеты
двери		Металлические, щитовые, филенчатые, металлические противопожарные	
8	Отделка	внутренняя	Штукатурка, побелка, окраска, облицовочная глазурованная плитка, обои, стеновые панели, подвесные потолки
наружная			
9	Отопление	печи	
калориферное			
АГВ			
центральное отопление		От ТЭЦ на газе	
другое			
10	и сантехнические устройства	электричество	Скрытая проводка
водопровод		От городской центральной сети	
канализация		Сброс в городскую сеть	
горячее водоснабжение		Централизованное	
ванны и душ		ванны и души	
газоснабжение			
напольные электроплиты		Есть	
телефон		Телефонизировано	
радио		Радиофицировано	

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩ. ОТНОШ.
САВЕЛЬЕВ Д.А.
КОПИЯ
подпись 

i 4

з)

е

а

III. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А₂

Количество этажей 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочие)
1	2		3
1	Фундаменты		Свайные - висячие сваи и ленточный монолитный железобетонный ростверк
2	Наружные и внутренние капитальные стены,		Монолитные железобетонные колонны, кирпичные самонесущие т=68см
3	Перегородки		Кирпичные, армированные, бетонные
4	Перекрытия	чердачные	Сборные железобетонные пустотные плиты
междуэтажные			
подвальные		Сборные железобетонные пустотные плиты	
5	Крыша, кровля		Кровля – совмещённая, не вентилируемая, ковёр рубероидный, водосток наружный организованный
6	Полы		Бетонные, керамическая плитка
7	Проемы	окна	Двойные створные окрашенные
двери		Металлические, филенчатые	
8	Отделка	внутренняя	Штукатурка, побелка, окраска
наружная			
9	Отопление	печи	
калориферное			
АГВ			
центральное отопление		От ТЭЦ	
другое			
10	и сантехнические устройства	электричество	Скрытая проводка
водопровод		От городской центральной сети	
канализация		Сброс в городскую сеть	
горячее водоснабжение		Централизованное	
ванны и душ		ванны и души	
газоснабжение			
напольные электроплиты		Есть	
телефон		Телефонизировано	
радио		Радиофицировано	

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

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

IV. Сведения о принадлежности.

(заполняется на сооружение с необособленным земельным участком)

Дата записи	Субъект права: Для граждан фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
08.05.2020 г.	Федеральное казенное предприятие «Российская государственная цирковая компания»	Свидетельство о государственной регистрации права от 13.10.2015г. №59-59/022-59/022/303/2015-7569/1	Лит. А, А1, А2 Сообщ=9930,6 кв.м.

V. Стоимость здания (строения).

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учётом износа) _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969г 1841305 руб.

VI. Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позтажный план	1:200	5	
2	Экспликация к позтажному плану	лист	2	

Особые отметки

Установка СТО на III этаже в пом.47. Открытие ранее существовавшего оконного проема в пом.11 (3 этаж).

Дата		Фамилия, имя, отчество	Подпись
«18» марта 2009 года	Исполнил	Адутова Р. М. Кутлина Г. В.	
«30» августа 2012 года	Копировал	Козырева О. В.	
«08» мая 2020 года пом.19,21 (Эт.) и пом.5,8,9-11,13-16,20,28,47 (III эт.)	Исполнил	Сыстерова Н. Ю.	
«30» сентября 2020 года пом.27 (подвал)	Исполнил	Шаньширов Н. В.	<i>Шаньширов</i>

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

КОПИЯ ВЕРНА

подпись *Савельев*

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения),
расположенного в городе Перми
по ул. УРАЛЬСКАЯ (ГОРКИ, РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК) д/м № 112

Дата записи	Литера	Этаж	№ Лзм.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	театры и др.			Высота помещения по внутр. обмеру	Самостоятельно возведенн. или переоборудов. площадь	
							общая площадь	в т.ч.				
								основн.	вспомог.			
18.03.09	A	подв.		1	подминежник		128.6	128.6		2.30		
			2	коридор		63.4		63.4				
			3	бойлер		189.3		189.3		4.10		
			4	склад		17.4		17.4		3.10		
			5	лестничная клетка		17.0		17.0				
			6	кладовая		21.7		21.7				
			7	шкаф		2.3		2.3				
			8	холл		19.0		19.0				
			9	умывальник		15.9		15.9				
			10	музей		168.8	168.8					
			11	туалет		63.8		63.8				
			12	кладовая		2.8		2.8				
			13	коридор		3.9		3.9				
			14	туалет		62.3		62.3				
			15	вент. камера		15.7		15.7				
			16	умывальник		17.0		17.0				
			17	холл		19.0		19.0				
			18	шкаф		1.5		1.5				
			19	кладовая		20.0		20.0				
			20	лестничная клетка		17.0		17.0				
			21	насосная		19.2		19.2				
			22	вент. камера		190.5		190.5		4.10		
			23	лестничная клетка		15.2		15.2		3.10		
			24	лестничная клетка		15.5		15.5				
	A2				25	реквизитная		47.4	47.4		3.29	
					26	тамбур		6.5	6.5			
30.09.20					27	резервуарная		241.1	241.1			
					28	коридор		26.8		26.8		
					29	раздевалка		19.5		19.5		
					30	раздевалка		2.7		2.7		
					31	умывальник		1.0		1.0		
					32	туалет		1.0		1.0		
					33	коридор		2.4		2.4		
					34	кладовая		2.3		2.3		
					35	раздевалка		13.8		13.8		
					36	умывальник		1.0		1.0		
					37	туалет		1.0		1.0		
					38	душевая		2.4		2.4		
			Итого по подвалу				1475.7	585.9	889.8			
	A1	цок.		1	кладовая		2.9		2.9	3.15		
				2	кладовая		0.8		0.8			
				3	аккумуляторная		4.3		4.3			
				4	аккумуляторная		9.2		9.2			

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

КОПИЯ ВЕРНА
подпись 

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	театры и др.			Высота помещения по внутр. обмеру	Самовольно возведени. или пере- оборудов. площадь
							общая площадь	в т.ч.			
								основн.	вспомог		
18.03.09	A1	цок.		19	комната художника		36.4	36.4			
				20	мастерская столярная		5.6	5.6			
				21	электроцеховая		28.5		28.5		
				22	коридор		14.8		14.8		
				23	коридор		32.6		32.6		
				24	лестничная клетка		16.2		16.2		
				25	тамбур		1.6		1.6		
				26	подсоб.помещение		2.5		2.5		
				27	кладовая		2.0		2.0		
Итого по цок. эт.							408.0	145.5	262.5		
	A	1		1	манек		130.6	130.6		22.00	
				2	зрительный зал		280.3	280.3			
				3	комната персонала		9.7	9.7		2.86	
				4	кабинет		9.6	9.6			
				5	буфет		43.7	43.7		3.02	
				6	кладовая		10.0	10.0			
				7	примерная		13.6	13.6		2.86	
				8	примерная		17.0	17.0			
				9	примерная		18.9	18.9			
				10	кабинет		10.5	10.5			
				11	размещенная		198.6	198.6		4.00	
				12	лестничная клетка		16.9		16.9		
				13	мелкий		13.3	13.3			
				14	кабинет		5.2	5.2			
				15	санузел		1.9		1.9		
				16	служебное помещение		12.6	12.6		2.86	
				17	примерная		16.8	16.8			
				18	кабинет		14.0	14.0			
08.05.20				19	помещение садовника		6.5	6.5		4.00	
18.03.09				20	санузел		2.8		2.8		
08.05.20				21	раздевалка		17.5		17.5		
18.03.09				22	лестничная клетка		17.0		17.0		
				23	торговый зал		50.6	50.6		3.95	
				24	буфет		42.5	42.5		3.02	
				25	фойе		268.5	268.5		3.95	
				26	вестибюль		617.9		617.9	3.25	
				27	гардероб		84.1		84.1		
				28	касса		8.2	8.2			
				29	вестибюль		45.9		45.9		
				30	подсоб.помещение		1.2		1.2		
				31	подсоб.помещение		1.4		1.4		
				32	кладовая		3.3		3.3		
				33	кабинет		23.0	23.0			
				34	гардероб		134.7		134.7		
				35	лестничная клетка		24.8		24.8		
				36	лестничная клетка		24.8		24.8		
				37	лестничная клетка		24.8		24.8		
				38	лестничная клетка		24.8		24.8		

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения),
расположенного в городе Перми
по ул. УВАЛЬСКАЯ (ГОРКИ, РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК) д/м № 112

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	театры и др.			Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведенн. или переоборудов. площадь
							общая площадь	в т.ч.			
								основн.	вспомог.		
18.03.09	A1	1		53	тамбур		8.1		8.1		
				54	коридор		22.0		22.0		
				55	слонювник		64.5	64.5			
				56	ветеринарный пункт		15.2	15.2			
				57	изолятор		14.9	14.9			
				58	мочеисп. отделение		14.4	14.4			
				59	коридор		43.1		43.1		
				60	шорная		7.7	7.7			
				61	кабинет врача		18.1	18.1			
				62	служебное помещение		8.2	8.2			
				63	лестничная клетка		16.0		16.0		
				64	склад		13.4	13.4			
				65	ковровая		15.2	15.2			
				66	коридор		5.6		5.6		
				67	выход		237.1	237.1			
				68	выход		37.3	37.3			
	A2			69	лестничная клетка		16.3		16.3	2.60	
				70	сварочная		18.8	18.8		4.70	
				71	склад		17.7	17.7			
				72	кухня		13.1	13.1			
				73	подсоб.помещение		2.7		2.7	3.73	
				74	подсоб.помещение		3.2		3.2		
				75	конюшня		254.9	254.9			
				76	подсоб.помещение		7.4		7.4		
				77	кухня		24.3	24.3			
				78	конюшня		8.5	8.5			
				79	конюшня		8.4	8.4			
				80	коридор		7.8		7.8		
				81	конюшня		28.0	28.0			
				82	коридор		26.9		26.9		
				Итого по 1 этажу				3476.3	2193.0	1283.3	
	A1	пром		1	касса		10.6	10.6		2.63	
			2	кабинет		11.4	11.4				
			3	кабинет		31.3	31.3				
			4	шкаф		1.2		1.2			
			5	коридор		11.4		11.4			
			6	архив		4.0	4.0				
			7	лестничная клетка		17.3		17.3			
			Итого по промежуточному этажу				87.2	57.3	29.9		
	A	2		1	зрительный зал		748.0	748.0		17.80	
			2	ложа		14.9	14.9				
			3	фойе		19.5	19.5		3.75		
			4	туалет		1.2		1.2			

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

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	театры и др.		Высота помещений по внутр. обмеру	Самовольно возведен. или переоборудов. площадь	
							общая площадь	в т.ч.			
								основн.			вспомог
18.03.09	A1	2		18	хлебобрезка		9.7	9.7			
				19	кладовая		1.1		1.1		
				20	мойка		9.8		9.8		
				21	подсоб.помещение		1.6		1.6		
				22	гримерная		13.0	13.0			
				23	гримерная		13.2	13.2			
				24	санузел		5.9		5.9		
				25	туалет		2.1		2.1		
				26	гримерная		14.9	14.9			
				27	гримерная		16.3	16.3			
				28	гримерная		16.3	16.3			
				29	гримерная		15.7	15.7			
				30	лестничная клетка		17.3		17.3		
				31	коридор		3.0		3.0		
				32	коридор		73.0		73.0		
				33	склад		18.1	18.1			
				34	склад		10.3	10.3			
				35	коридор		10.2		10.2		
				36	гармантка		5.9	5.9			
				37	холодильная камера		10.9	10.9			
				38	репетиционный зал		202.5	202.5	5.68		
				39	коридор		8.7		8.7	2.67	
				40	лестничная клетка		17.2		17.2		
				41	приемная		14.4	14.4			
				42	кабинет директора		32.7	32.7			
				43	комната отдыха		13.3		13.3		
				44	умывальник		6.6		6.6		
				45	туалет		1.1		1.1		
				46	туалет		1.1		1.1		
				47	гримерная		9.7	9.7			
				48	душевая		2.7		2.7		
				49	гримерная		10.1	10.1			
				50	гримерная		9.7	9.7			
				51	душевая		2.7		2.7		
				52	гримерная		10.2	10.2			
				53	зал обеденный		10.9	10.9			
				54	кладовая		1.4		1.4		
				55	кабинет		9.2	9.2			
				56	оркестровая		47.8	47.8			
Итого по 2 этажу							2620.5	2413.6	206.9		
	A	3		1	зрительный зал		649.2	649.2	10.10		
				2	коридор		56.9		2.90		
				3	умывальник		2.5		2.5		
08.05.20				4	туалет		2.6		2.6		
18.03.09				5	кладовая		8.8		8.8		
				6	кладовая		11.0	11.0			
				7	кладовая		10.8	10.8			
08.05.20				8	кладовая		11.4		11.4		
				9	кабинет		25.1	25.1			

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

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	театры и др.		Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведен. или переоборудов. площадь	
							общая площадь	в т.ч.			
								основн.			вспомог.
18.03.09	A	3		23	регуляторная		23.0	23.0			
				24	коридор		7.9		7.9		
				25	вент. камера		24.0		24.0	2.04	
				26	коридор		31.9		31.9	2.90	
				27	проспективная		112.2	112.2			
08.05.20				28	тамбур		3.0		3.0		
18.03.09				29	санузел		6.3		6.3		
				30	лестничная клетка		11.2		11.2		
				31	лестничная клетка		11.2		11.2		
	A1			32	гримерная		10.8	10.8		2.65	
				33	гримерная		11.3	11.3			
				34	гримерная		11.2	11.2			
				35	кабинет		11.3	11.3			
				36	кабинет		11.2	11.2			
				37	кабинет		12.9	12.9			
				38	туалет		2.1		2.1		
				39	санузел		5.6		5.6		
				40	кабинет		14.8	14.8			
				41	кабинет		16.2	16.2			
				42	кабинет		16.2	16.2			
				43	кабинет		15.7	15.7			
				44	коридор		3.8		3.8		
				45	вент. камера		9.8		9.8		
				46	лестничная клетка		17.3		17.3		
08.05.20				47	кладовая		21.1		21.1		
18.03.09				48	костюмерная		16.8	16.8		2.68	
				49	коридор		5.2		5.2	2.65	
				50	душевая		10.4		10.4		
				51	душевая		10.0		10.0		
				52	машинный зал		8.0		8.0	2.08	
				53	коридор		5.9		5.9	2.65	
				54	лестничная клетка		17.2		17.2		
				55	кабинет		16.4	16.4			
				56	массажный кабинет		16.5	16.5			
				57	массажный кабинет		31.2	31.2			
				58	туалет		1.1		1.1		
				59	туалет		1.1		1.1		
				60	умывальник		7.0		7.0		
				61	гримерная		11.4	11.4			
				62	гримерная		11.6	11.6			
				63	кабинет		11.6	11.6			
				64	гримерная		11.4	11.4			
				65	кабинет		11.4	11.4			
				66	зал заседаний		10.8	10.8			
				67	зал заседаний		22.4	22.4			
				68	коридор		76.6		76.6		
Итого по 3 этажу							1774.6	1285.4	489.2		
A	4			1	вент. камера		20.8		20.8	2.90	

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩ. ОТНОШ.
САВЕЛЬЕВ Т.В.
КОПИЯ ВРУЧ.
подпись 

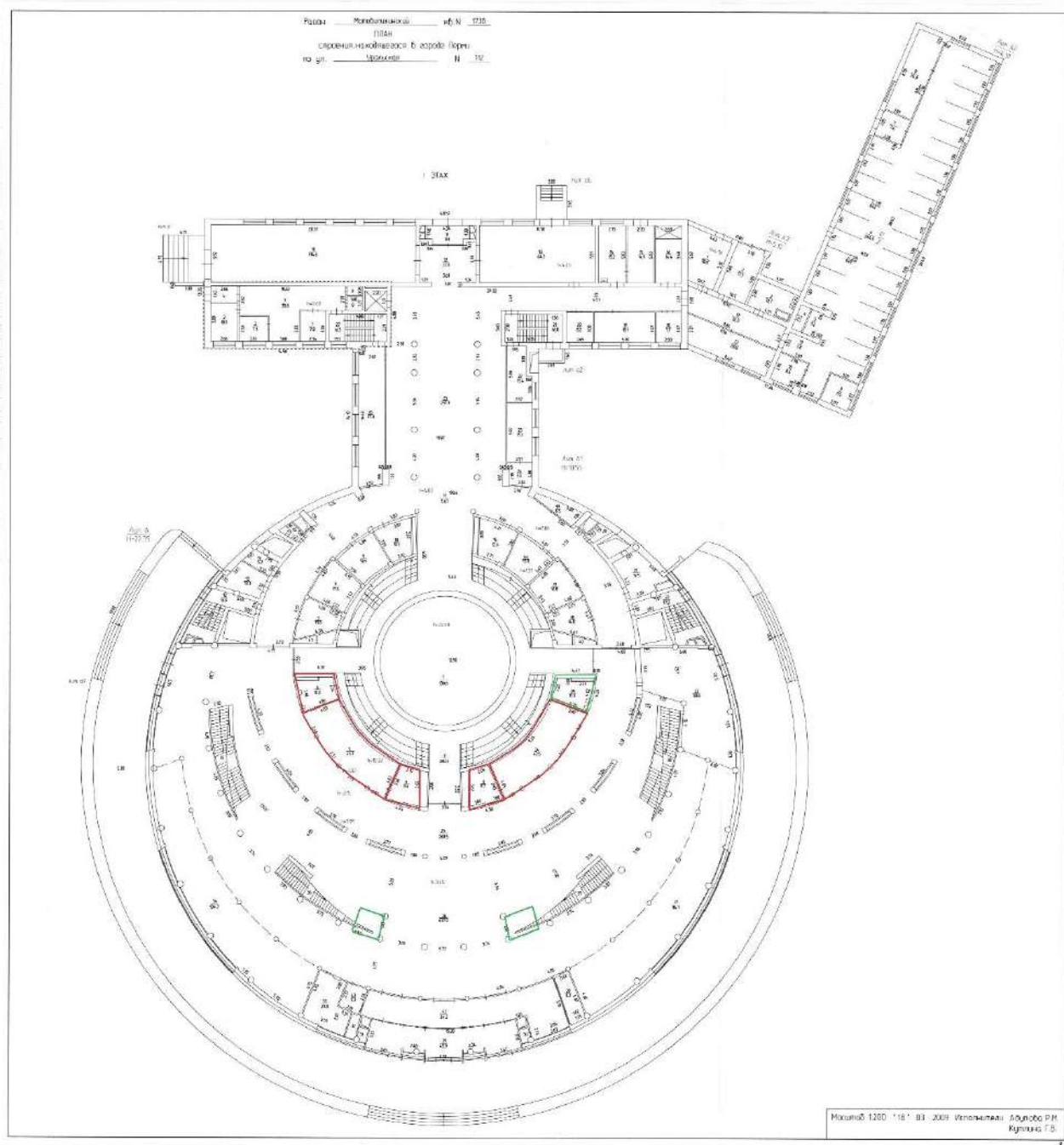
**Выписка из технического паспорта на домовладение
по ул. Уральская № 112**

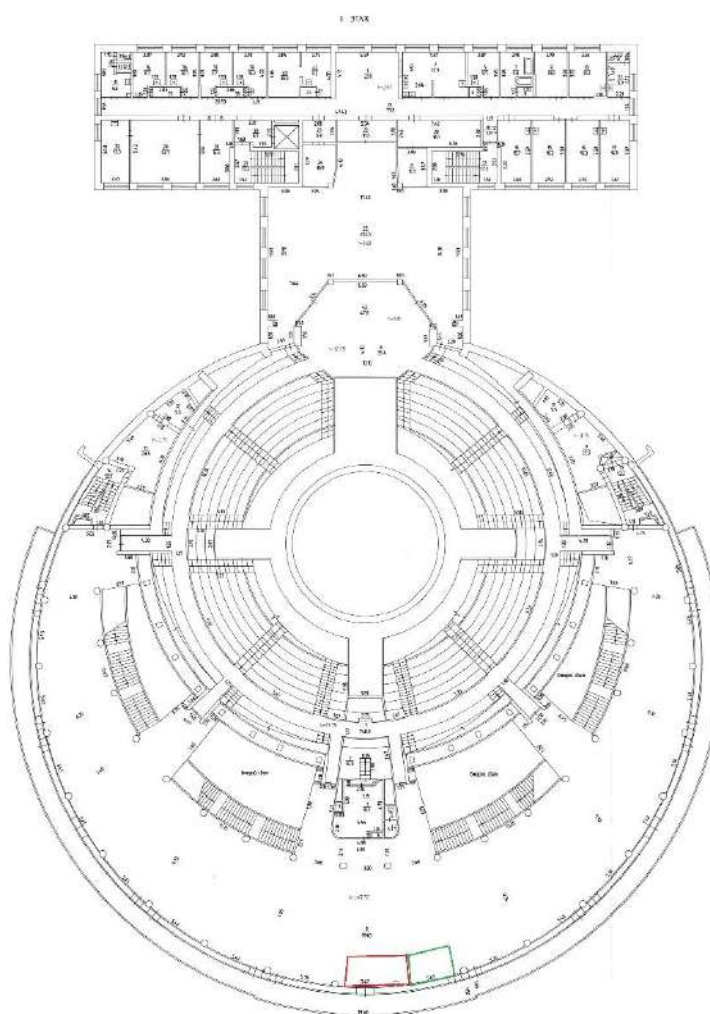
III. Описание зданий, строений и сооружений.

Литера по плану	Наименование	Характеристика конструктивных элементов							
		По наружному Обмеру			Фундаменты	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы
		длина, м	ширина, м	площадь, кв. м.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A, A1, A2	Здание цирка			2826,0	свайные	кирпичные т=68см монолит. ж/б колонны	сборные железобетон плиты	совмещен. покрытие рубероид	линолеум, дощатые, плитка, бетонные, мозаичные, мраморные
	балкон			181,0					
a	крыльцо			45,4	бетонное				
a1	крыльцо			20,7	бетонное				
a2	крыльцо			3,8	бетонное				
a3	приямок			14,7	бетонный				
a4	крыльцо			10,4	бетонное				
a5	приямок			2,1	бетонный				

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

КОПИЯ ВЕРНА
подпись 





Масштаб 1:200. 18.03.2009. Исполнитель: Адыбаба Р.Н.
Куркина Г.В.





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: niosc@ingos.ru
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msh@ingos.ru тел: +7(495)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, 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 (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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 (публикации) 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. 61 «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 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, за подписью УКЭП Представителя



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-170876/26 от «19» июня 2026 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Мусина Радапия Камельевна. Эл. адрес: nios@nios.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 2026 г. по «17» июля 2027 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 «19» июля 2026 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, 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 приказанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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 отзыва или 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. 81 «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. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

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

Документ является частью обязательных документов «Ингосстрах» в России.
Информация о страховании: «Ингосстрах» – это обязательное страхование ответственности оценщиков, действующее до 31.03.2027 г.
«Информация о страховании» – это документ, который должен быть предоставлен Страхователем до 31.03.2027 г.
Регистрация в «Информации о страховании» – это обязательное требование, предусмотренное п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».



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.

АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВЩИК

Руководитель дирекции АО «АльфаСтрахование»
 (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования ответственности)

должность

Бузевский Иван Владимирович

Ф.И.О.

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

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



ООО «НИОЦ»

М.П. директор

СТРАХОВАТЕЛЬ

должность

Покровский Евгений Викторович

Ф.И.О.

Устав



37412616

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50454/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «23» июля 2026 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

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

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» августа 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» июля 2027 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

6 700,00 (Шесть тысяч семьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» августа 2026 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков