
«ВАШ ПАРТНЕР»

общество с ограниченной ответственностью



г. Тюмень, ул. Герцена, д.53, офис 313, тел. +7908 874-80-09
ОГРН 1047200590140, ИНН 7204083618/КПП 720301001
e-mail: vash-partner2004@yandex.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА № 2025-527

ПО ДЕЛУ № А70-2938/2024

Вопросы, поставленные перед экспертом:	<p>1. Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м на текущую дату.</p> <p>2. Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м на текущую дату.</p> <p>3. Какова рыночная стоимость машино-места с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, машино-место 38, общей площадью 12,5 кв. м на текущую дату.</p>
Время проведения судебной экспертизы:	С 16:30 28.11. 2025 г. по 18:00 26.12. 2025 г.
Дата составления Заключения эксперта:	26.12.2025г.
Эксперт, которому поручено производство судебной экспертизы:	Бакланова Надежда Викторовна
Место производства судебной экспертизы:	г. Тюмень, ул. Герцена, д. 53, офис 313

г. Тюмень

СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	3
1. ВРЕМЯ И МЕСТО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	3
2. ОСНОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	3
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНЕ ИЛИ О ЛИЦЕ, НАЗНАЧИВШИХ СУДЕБНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ИЛИ СВЕДЕНИЯ О ДОЛЖНОСТНОМ ЛИЦЕ, НАЗНАЧИВШЕМ СУДЕБНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ	3
4. СВЕДЕНИЯ О СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОМ УЧРЕЖДЕНИИ, А ТАК ЖЕ ОБ ЭКСПЕРТЕ, КОТОРОМУ ПОРУЧЕНО ПРОИЗВОДСТВО СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	3
5. ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ	5
6. ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И МАТЕРИАЛЫ ДЕЛА, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЭКСПЕРТУ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА	5
7. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЦЕССА, ПРИСУТСТВУЮЩИХ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ИЛИ ДАННЫЕ О ЛИЦАХ, ПРИСУТСТВОВАВШИХ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	6
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	7
8. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ	7
9. МАТЕРИАЛЫ И ДОКУМЕНТЫ, ИЛЛЮСТРИРУЮЩИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА ИЛИ КОМИССИИ ЭКСПЕРТОВ, ПРИЛАГАЮТСЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ И СЛУЖАТ ЕГО СОСТАВНОЙ ЧАСТЬЮ	7
10. СОДЕРЖАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ С УКАЗАНИЕМ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ	7
11. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ	8
12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	11
13. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	14
13.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	14
13.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ	15
13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ЭКСПЕРТИЗЫ	17
13.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	19
14. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОИЗВОДСТВА ЭКСПЕРТИЗЫ	35
14.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	36
14.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	36
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	37
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ	78
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (ИТОГОВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	80
18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	105

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1. ВРЕМЯ И МЕСТО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Время проведения судебной экспертизы:	С 16:30 28.11. 2025 г. по 18:00 26.12. 2025 г.
Место производства судебной экспертизы:	г. Тюмень, ул. Герцена, д. 53, офис 313

2. ОСНОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Основание проведения судебной экспертизы:	Определение Арбитражного суда Тюменской области в составе судьи Петренко О.В., при ведении протокола Шевченко К.В., от 17 ноября 2025 года по делу № А70-2938/2024
---	--

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНЕ ИЛИ О ЛИЦЕ, НАЗНАЧИВШИХ СУДЕБНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ИЛИ СВЕДЕНИЯ О ДОЛЖНОСТНОМ ЛИЦЕ, НАЗНАЧИВШЕМ СУДЕБНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ

Орган, назначивший судебную экспертизу:	Арбитражный суд Тюменской области
или	-
Должностное лицо, назначившее судебную экспертизу:	Судья Арбитражного суда Тюменской области Петренко О.В.

4. СВЕДЕНИЯ О СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОМ УЧРЕЖДЕНИИ, А ТАК ЖЕ ОБ ЭКСПЕРТЕ, КОТОРОМУ ПОРУЧЕНО ПРОИЗВОДСТВО СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Сведения о судебно-экспертном учреждении:

Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш партнер»
Краткое наименование	ООО «Ваш партнер»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1047200590140, дата присвоения ОГРН 25.05.2004г.
Местонахождение: юридический адрес фактический адрес	625000, г. Тюмень, ул. Герцена, д. 53, офис 313
Контакты	тел.. +7 908 8748009 e-mail: vash-partner2004@yandex.ru сайт: www.vash-partner72.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Ваш партнер» застрахована АО «СОГАЗ», полис АО «СОГАЗ» - Полис № 1525 PL 0022 от 29.07.2025г., срок действия с 09.08.2025 г. по 08.08.2026г., договор страхования гражданской ответственности на сумму 5 000 000

	(Пять миллионов) рублей.
--	--------------------------

Экспертиза проведена экспертом ООО «Ваш партнер» Баклановой Н. В.

ООО «Ваш партнер» заключило трудовой договор от 01.07.2013г. с экспертом Баклановой Надеждой Викторовной:

Эксперт	Бакланова Надежда Викторовна
Почтовый адрес оценщика	625000 г. Тюмень, ул. Достоевского, д. 9, кв. 50
Адрес электронной почты оценщика	vash-partner-2004@yandex.ru
Номер контактного телефона	+7 908 874-80-09
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1). Регистрационный номер в реестре оценщиков СРО – 001055. Дата включения в реестр – 03.10.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования	Диплом БВС 0406450, регистрационный номер 12-697 выдан 26 июня 2000 года Тюменским государственным университетом, г. Тюмень, специальность «Финансы и кредит». Квалификация-«Экономист».
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №656485 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан 14.12.2005г. Государственным университетом по землеустройству г. Москва.
Образование в области судебной товароведческой экспертизы	Диплом ПД № 0040381 о профессиональной переподготовке по программе «Судебная товароведческая экспертиза», выдан 17.02.2017г. Частным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Санкт-Петербургский институт управления» г. Санкт-Петербург.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №046394-1 от 20.12.2024г. по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Ответственность Оценщика Баклановой Н.В. застрахована - Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001055 на сумму 300 000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026 Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Акционерное общество «АльфаСтрахование».
Место и характер работы	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш партнер», основное место работы
Занимаемая должность	Директор, эксперт-оценщик
Место нахождения	625003, г. Тюмень, ул. Герцена, д. 53, офис 313
Общий стаж работы	35 лет
Стаж работы в оценочной	с апреля 2006 г. (19 лет)

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

деятельности	
Стаж работы экспертом	16 лет

5. ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ

Вопросы, поставленные перед экспертом:	<p>1. Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м на текущую дату.</p> <p>2. Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м на текущую дату.</p> <p>3. Какова рыночная стоимость машино-места с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, машино-место 38, общей площадью 12,5 кв. м на текущую дату.</p>
---	--

6. ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И МАТЕРИАЛЫ ДЕЛА, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЭКСПЕРТУ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА

Объектом исследования (экспертизы) в настоящем Заключении являются:

- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м;
- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м;
- машино-место с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, машино-место 38, общей площадью 12,5 кв. м.

Источником информации в настоящем заключении являются:

- Материалы дела № А70-2938/2024;
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. на машино-место 38, общей площадью 12,5 кв. м. с кадастровым номером 72:23:0218001:15533;
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. на нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м;
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. на нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м.

Содержание исследований:

1. Ознакомление с материалами дела № А70-2938/2024;
2. Анализ информации, необходимой для проведения исследования;
3. Применение подходов, включая выбор методов и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой

величины стоимости объекта исследования.

5. Составление заключения эксперта.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЦЕССА, ПРИСУТСТВУЮЩИХ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ИЛИ ДАННЫЕ О ЛИЦАХ, ПРИСУТСТВОВАВШИХ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

С целью проведения осмотра объектов экспертизы экспертной организацией ООО «Ваш партнер» была назначена дата осмотра на 22.12.2025г. в 15 часов 00 минут по адресу г. Тюмень, ул. Алматинская, д.6, помещение 5.

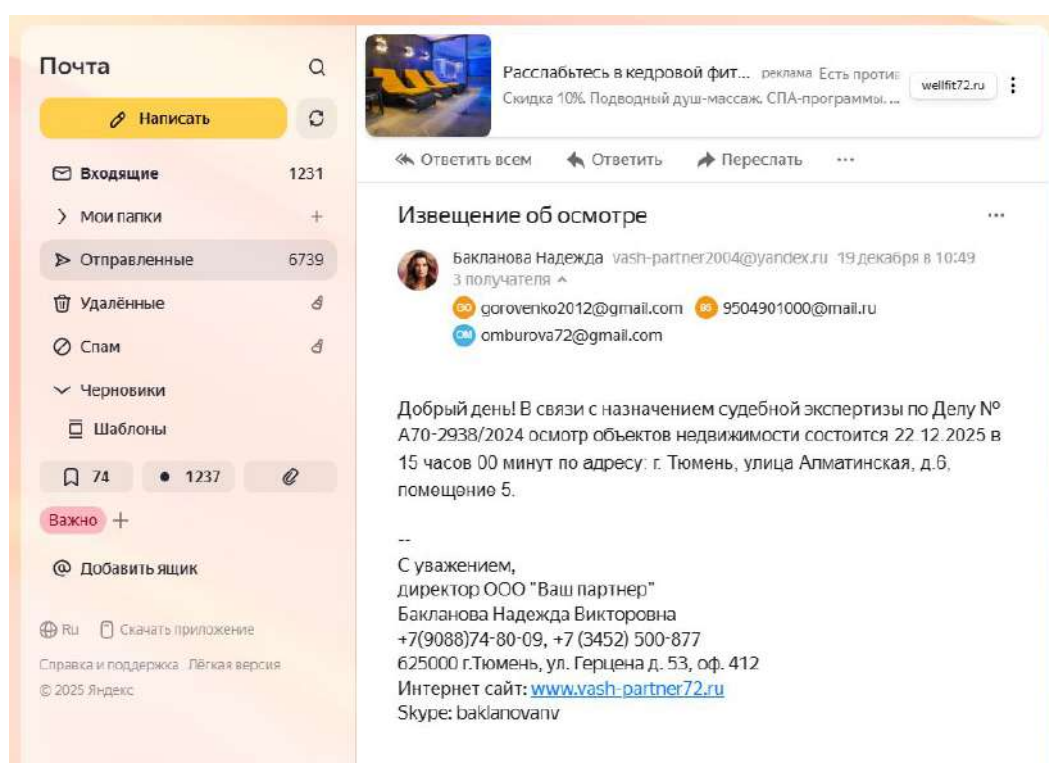
По средствам электронной почты были уведомлены стороны по делу:

Финансовый управляющий Горovenko В.В. gorovenko2012@gmail.com;

Гримайло Дмитрий Анатольевич 9504901000@72.mail.ru;

Представитель Бурова О.М. Omburova72@gmail.com;

Скриншот письма прилагается:



При проведении судебной экспертизы, на этапе наблюдения (осмотра) стороны не присутствовали:

Финансовый управляющий Горovenko В.В.	-
Гримайло Дмитрий Анатольевич	-
Представитель Бурова О.М.	-

Эксперт не вступал в личные контакты со сторонами по делу, в связи с производством экспертизы, ставящими под сомнение незаинтересованность эксперта.

Осмотр помещения по адресу г. Тюмень, ул. Алматинская, д.6, помещение 5 проведен с участием арендатора Каземировой Е.В. (Акт осмотра в Приложении 2).

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Исследование по вопросам:

1. Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м на текущую дату?
2. Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м на текущую дату?
3. Какова рыночная стоимость машино-места с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, машино-место 38, общей площадью 12,5 кв. м на текущую дату?

8. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ

Все сведения, в том числе и иные, представлены Экспертом в **Приложениях № 1, № 2, № 3 к Заключению эксперта**, которые являются неотъемлемой частью настоящего Заключения эксперта.

9. МАТЕРИАЛЫ И ДОКУМЕНТЫ, ИЛЛЮСТРИРУЮЩИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА ИЛИ КОМИССИИ ЭКСПЕРТОВ, ПРИЛАГАЮТСЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ И СЛУЖАТ ЕГО СОСТАВНОЙ ЧАСТЬЮ

Материалы и документы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью (**Приложения № 1, № 2, № 3 к Заключению эксперта**).

10. СОДЕРЖАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ С УКАЗАНИЕМ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ

Эксперт, при проведении экспертизы, основывается на следующие документы и литературные издания:

Материалы дела:

В распоряжение эксперта предоставлены материалы дела № А70-2938/2024.

Федеральные законы:

1. Федеральный закон от 31.05.2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.;
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (ГПК РФ) от 14.11.2002 N 138-ФЗ (принят ГД ФС РФ 23.10.2002) (ред. от 16.04.2022).

Федеральные стандарты:

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. 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

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

«Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

3. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки, в т. ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО)

Стандарты оценочной деятельности применялись в той части, где это необходимо.

Учебно-методические издания:

1. Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2006 г.;

2. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000 г.;

3. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994 г.;

4. Оценка недвижимости: Тарасевич Е. И. /СПбГТУ, СПб., 1997 г., ISBN 5 – 7422 – 0024 – 2;

5. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993 г.;

6. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости;

7. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.;

8. Аналитические данные Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2025 года.

Иные источники информации:

Эксперт считает допустимым и возможным использовать информацию из общедоступных источников с приведением ссылок на них: сайтов, книг, периодических изданий и т.п., так как это, по мнению эксперта не является самостоятельным сбором материалов, а является общедоступной и проверяемой информацией.

11. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Описание основных характеристик объекта судебной экспертизы, в отношении которого сформулированы вопросы, поставленные перед экспертом для исследования (объект исследования).

В настоящей экспертизе, Объектами исследования являются:

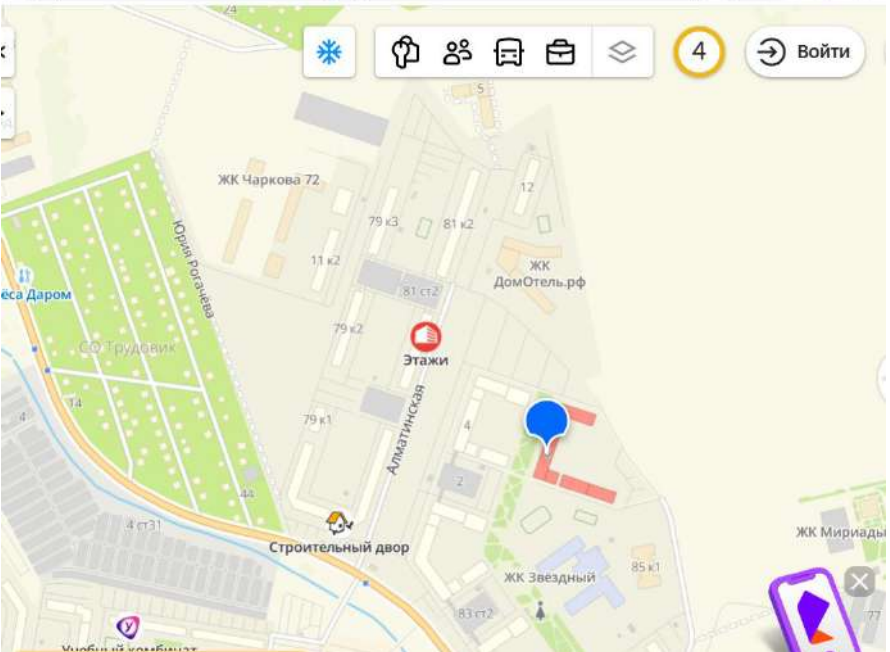
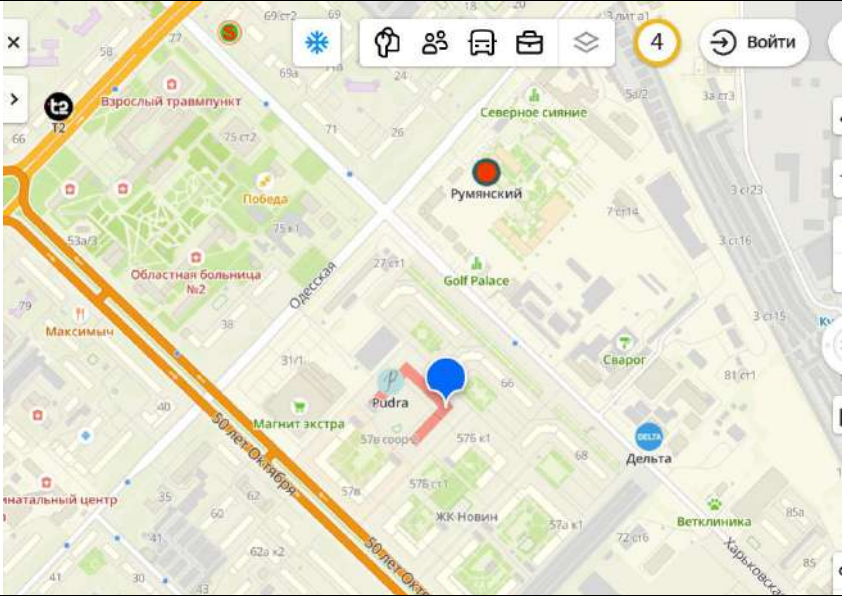
- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м;

- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м;

- машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.

Количественные и качественные характеристики объекта исследования и элементов, входящих в состав объекта исследования, которые имеют специфику, влияющую на результаты экспертизы

Таблица 11.1. Характеристика местоположения объекта исследования

Наименование параметра	Значение
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5
Ленинский АО, Микрорайон Звездный городок	
Источник информации	https://2gis.ru/tyumen
Наименование параметра	Значение
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7
Ленинский АО	
Источник информации	https://2gis.ru/tyumen
Наименование параметра	Значение
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1

Некоторые особенности округа:

- **Природа и экология:** много парков и скверов, которые являются любимыми местами для прогулок местных жителей. Одно из популярных мест для отдыха — парк имени Гагарина с детскими площадками и велосипедными дорожками. Также в округе есть несколько озёр, например, Круглое и Кривое.
- **Инфраструктура:** хорошо развита, в районе есть большое количество школ, детских садов, поликлиник и больниц. Здесь расположены крупные торговые центры.
- **Транспортная доступность:** через округ проходит несколько крупных магистралей, что позволяет быстро добраться до любой точки города. В округе также функционирует метрополитен.
- **Социальная среда:** Ленинский округ считается спальным районом, где преобладают спокойные жилые кварталы. Здесь живут люди разных возрастных категорий, от молодых семей до пенсионеров.
- **Разнообразие возможностей для досуга:** спортивные комплексы, фитнес-центры, бассейны и тренажёрные залы, несколько кинотеатров и театров.
- Некоторые объекты, расположенные в ЛАО: автовокзал, гостиница «Восток», торгово-развлекательный центр «Тюмень Сити Молл», крупный нефтеперерабатывающий завод.

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

В настоящей экспертизе, Объектами исследования являются:

- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м;
- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 57б, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м;
- машино-место с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, машино-место 38, общей площадью 12,5 кв. м.

Общая характеристика и описание конструктивных элементов объектов экспертизы

Таблица 12.1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА		
Наименование показателя	Значение	Источник информации
Вид объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. (Приложение № 2).
Наименование объекта	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, общей площадью 97,7 кв. м	
Адрес	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5	
Год постройки	2021	

Общая площадь, м ²	97,7	
Этаж	1	
Объем, м ³	Информация не предоставлена	
Кадастровая стоимость, руб.	6 540 410.24	Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. (Приложение № 2).
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*		
Фундаменты	Железобетонный	
Стены	Кирпич	
Перегородки внутренние	Монолитные, Железобетонные	
Перекрытия	Железобетон	
Крыша	-	
Полы	Бетон	
Проемы	Межкомнатные двери – царговые со стеклянными вставками; оконные – стеклопакеты.	
Отделка	Потолок, стены - покраска, полы – плиты керамогранит.	
Инженерное обеспечение	Электричество, водопровод, канализация, отопление – центральное. Сантехническое оборудование (смесители, раковина, унитаз. Электротехническое оборудование – лампы освещения.	
Фактическое использование	Помещение используется как магазин одежды и частично как цех для пошива одежды.	

Таблица 12.2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА		
Наименование показателя	Значение	Источник информации
Вид объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. (Приложение № 2).
Наименование объекта	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, общей площадью 75,3 кв. м	
Адрес	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7	
Год постройки	2022	
Общая площадь, м ²	75,3	
Этаж	1	
Объем, м ³	-	
Кадастровая стоимость, руб.	5 781 848,75	Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. (Приложение № 2).
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*		
Фундаменты	Железобетонный	
Стены	Монолит-кирпич	
Перегородки внутренние	Монолитные, Железобетонные	

Перекрытия	Железобетон
Крыша	-
Полы	Бетон
Проемы	Межкомнатные двери – царговые со стеклянными вставками; оконные – стеклопакеты.
Отделка	Потолок, стены – покраска, полы – керамогранит.
Инженерное обеспечение	Электричество, водопровод, канализация, отопление – центральное. Сантехническое оборудование смесители, раковина, унитаз. Электротехническое оборудование лампы освещения.
Фактическое использование	Помещение используется в качестве компьютерного клуба.

Таблица 12.3. Машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА		
Наименование показателя	Значение	Источник информации
Вид объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. (Приложение № 2).
Наименование объекта	Машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, общей площадью 12,5 кв. м	
Адрес	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1	
Год постройки	2006	
Общая площадь, м ²	12,5	
Этаж	1	
Объем, м ³	Информация не предоставлена	
Кадастровая стоимость, руб.	478 993,63	Выписка из ЕГРН от 07.08.2024г. (Приложение № 2).
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*		
Фундаменты	Железобетонный	
Стены	Кирпич	
Перегородки внутренние	Железобетонные	
Перекрытия	Железобетон	
Крыша	-	
Полы	Бетон	
Проемы	Ворота металлические.	
Инженерное обеспечение	Электричество, отопление – центральное.	
Фактическое использование	Помещение используется для стоянки/хранения автомобиля.	

13. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

13.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

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

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

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Октябрь 2025 года».

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

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г. По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

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

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре.

В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г. Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре.

По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г. Платные услуги населению¹ в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г. Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,7% г/г.

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

интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций).

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

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

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

9. На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы. Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г

Источник:

https://economy.gov.ru/material/file/download/4b4b37e79b65a6a49631c42f39e327e2/2025_12_03.pdf

13.2. Анализ социально-экономической ситуации в регионе

Информация о социально-экономической ситуации в Тюменской области (без автономных округов) на 22.12.2025 года¹

ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА							
<u>ПРОМЫШЛЕННОСТЬ</u>	97,9	РФ 100,7	9 мес.	<u>УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ</u>	0,3	РФ 0,4	на 01.10.25
<u>СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО</u>	101,0	РФ 102,0	9 мес.	<u>ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА</u> реальная	102,2	РФ 104,5	9 мес.
<u>СТРОИТЕЛЬСТВО</u>	127,4	РФ 103,1	9 мес.	<u>ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ</u> реальные	107,2	РФ 108,0	9 мес.
<u>ВВОД ЖИЛЬЯ</u> темпы роста	98,0	РФ 94,4	9 мес.	<u>РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ</u>	101,7	РФ 102,1	9 мес.
<u>ИНВЕСТИЦИИ</u>	108,6	РФ 100,5	9 мес.	<u>ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ</u>	104,7	РФ 102,4	9 мес.
<u>ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО</u> темпы роста	104,8	РФ 103,2	на 10.10.25	<u>ИНФЛЯЦИЯ</u>	108,5	РФ 109,4	9 мес.

¹ Источник информации:

https://admtyumen.ru/files/upload/OIV/D_Economy/Показатели%20СЭР%20ТОи%20и%20РФ%20за%209%20мес.2025%20года.pdf

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Индекс промышленного производства



Объем промышленного производства

млрд руб.



Показатели	Единица измерения	2024 г.		январь-сентябрь 2025 г.	
		Тюменская область	Российская Федерация	Тюменская область	Российская Федерация
Индекс промышленного производства - всего	% к соответствующему периоду предыдущего года	99,3	105,6	97,9	100,7
том числе:					
- добыча полезных ископаемых	% к соответствующему периоду предыдущего года	97,5	99,6	100,6	97,9
- обрабатывающие производства	% к соответствующему периоду предыдущего года	99,6	109,8	97,0	102,9
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	% к соответствующему периоду предыдущего года	105,8	102,4	97,3	98,1
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	% к соответствующему периоду предыдущего года	102,3	103,8	94,2	96,4
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий – всего	млрд рублей	121,0	9 361,2	96,0	8 240,8
- индекс производства	% к соответствующему периоду предыдущего года	98,6	96,7	101,0	102,0
- на душу населения	тыс. рублей	74,6	64,1	59,2	56,4
Инвестиции в основной капитал – всего	млрд рублей	436,7	39 533,7	326,2	26 345,6
- индекс физического объема	% к соответствующему периоду предыдущего года	114,6	107,4	108,6	100,5
- на душу населения	тыс. рублей	269,3	270,5	201,2	180,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млрд рублей	240,8	17 062,4	200,6	12 352,7
- индекс физического объема	% к соответствующему периоду предыдущего года	101,0	103,8	127,4	103,1
- на душу населения	тыс. рублей	148,5	116,8	123,7	84,5

Показатели	Единица измерения	2024 г.		январь-сентябрь 2025 г.	
		Тюменская область	Российская Федерация	Тюменская область	Российская Федерация
	тыс. м²	2 603,3	107 767,5	1 892,9	76 565,0
Ввод жилых домов	% к соответствующему периоду предыдущего года	104,7	97,6	98,0	94,4
- на душу населения	м²	1,61	0,74	1,17	0,52
Индекс потребительских цен	% к соответствующему периоду предыдущего года	107,2	108,5	108,5	109,4
Оборот розничной торговли	млрд рублей	659,9	55 791,1	524,3	44 604,5
- индекс физического объема	% к соответствующему периоду предыдущего года	109,8	107,7	101,7	102,1
- на душу населения	тыс. рублей	407,1	381,8	323,4	305,2
Объем платных услуг населению	млрд рублей	196,4	17 383,0	168,9	14 683,1
- индекс физического объема	% к соответствующему периоду предыдущего года	108,4	104,3	104,7	102,4
- на душу населения	тыс. рублей	121,1	119,0	104,2	100,5
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	тыс. рублей	84,3	89,1	90,6	96,3
Реальная начисленная заработная плата	% к соответствующему периоду предыдущего года	110,6	109,7	102,2	104,5
Уровень безработицы (по методологии МОТ)	% к численности рабочей силы в среднем за период	2,4	2,5	1,9 июль-сентябрь	2,1 июль-сентябрь
Уровень зарегистрированной безработицы	% к численности рабочей силы на конец периода	0,24	0,40	0,32	0,40

13.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект экспертизы

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. Сегменты рынка получаются в результате сегментациями рынка.

• Классификация объекта оценки

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемые объекты относятся к **недвижимому имуществу**.

2. Согласно натурально-вещественной форме, недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;

- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к передачным устройствам, предназначенному для постоянного проживания людей.

По характеру использования (назначению) недвижимость делится на²:

1. Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками;

2. Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;

² Источник: <http://kupimdom.ru/modules/Articles/article.php?storyid=45&storypage=1>

- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);

- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое;

4. Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

5. Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

Вывод: Объекты экспертизы относятся к сегментам:

Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м	Коммерческое помещение свободного назначения
Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 57б, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м	Коммерческое помещение свободного назначения
Машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м	Паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования)

13.4. Анализ рынка недвижимости

Объектами исследований в настоящей судебной экспертизе являются:

- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м;

- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 57б, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м;

- машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.

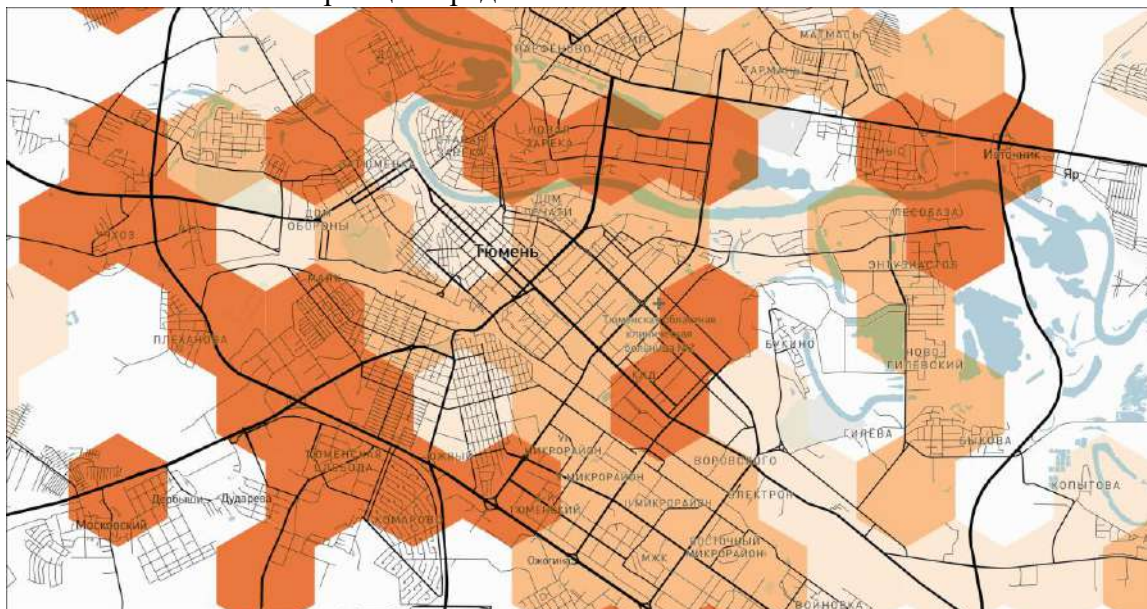
Дата определения рыночной стоимости объекта исследования: - 26.12.2025 года.

Обзор рынка нежилй недвижимости за сентябрь-октябрь 2025г.

ПРОДАЖА

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

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилй недвижимости Тюмени в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 52 500 до 301 600 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 163 100 руб., а среднее 166 400 руб. за 1 кв. м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 54 400 руб. до 197 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 120 400 руб., среднее значение предложений 122 200 руб. за 1 кв. м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Тюмени составил от 37 400 руб. до 279 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 139 000 руб., а среднее значение находится на уровне 141 100 руб. за 1 кв. м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 15 100 руб., максимальной 152 300 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 53 600 руб., а средняя цена предложения 67 200 руб. за 1 кв. м с НДС.

Таблица 13.4.1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв. м с НДС

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

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Ленинском районе, медиана составила 190 100 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана цен находится на уровне 130 400 руб./кв. м с учетом НДС. По стоимости офисов города Тюмени лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составила 123 500 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Восточном районе города, медианное значение цены там составляет 111 600 руб./кв. м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Калининском районе с медианной ценой предложения 155 000 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Восточном районе, медиана находится на уровне 123 700 руб./кв. м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 57 000 руб./кв. м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 47 700 руб./кв. м с учетом НДС зафиксирована в Центральном районе города.

Таблица 13.4.2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв. м с НДС

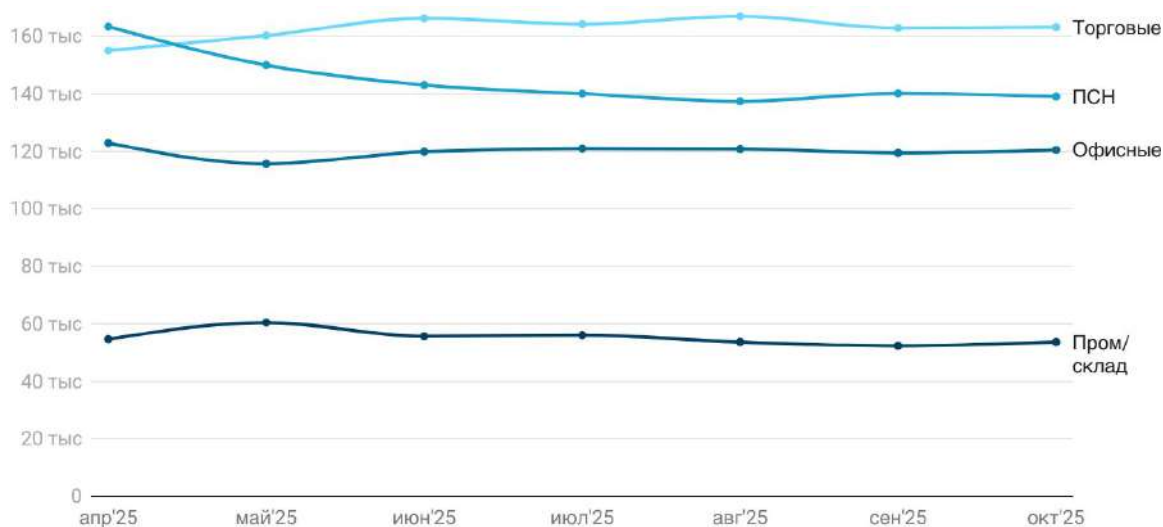
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Восточный	130 400	111 600	123 700	-
Калининский	163 000	121 800	155 000	52 500
Ленинский	190 100	123 500	134 500	57 000
Центральный	176 300	120 900	140 800	47 700

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Тюмени за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 155 000 до 166 900 руб./кв. м, с усредненным значением 162 628 руб./кв. м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 115 600 до 122 800 руб./кв. м, со средним уровнем 119 942 руб./кв. м.

Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 137 300 до 163 300 руб./кв. м, усредненное значение составило 144 657 руб./кв. м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 52 300 до 60 400 руб./кв. м, со средней величиной 55 157 руб./кв. м.

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



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

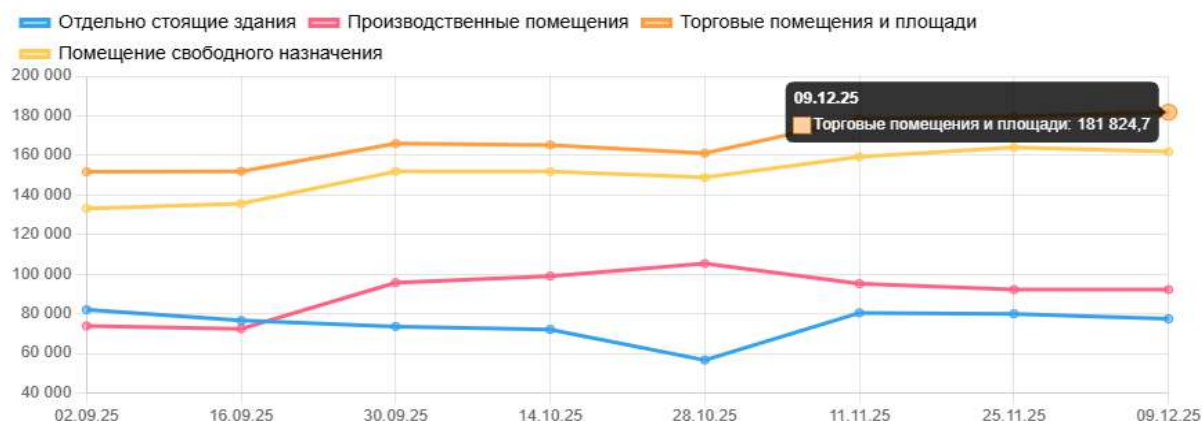
На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв. м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 60 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 80 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 40 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 20 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

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



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Цена продажи коммерческой недвижимости в Тюмени за 4 квартал 2025г.³



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 09.12.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	77 483 руб.	- 4 605 руб. За м ²	262 ... 400 003 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	92 236 руб.	+ 18 340 руб. За м ²	15 877 300 ... 800 005 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	181 825 руб.	+ 30 072 руб. За м ²	2 280 130 ... 149 907 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	161 852 руб.	+ 28 626 руб. За м ²	328 665 ... 74 942 400 руб. за объект

Динамика средних цен за период с сентября по декабрь 2025г.⁴

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение
09 декабря 2025	77482.8	-3.29%	92236.1	+0%	181824.7	+1.24%
25 ноября 2025	80029.8	-0.58%	92236.1	-3.29%	179578.8	+0.7%
11 ноября 2025	80496.8	+29.55%	95271.5	-10.63%	178314.3	+9.64%
28 октября 2025	56710.2	-27.2%	105403.6	+6%	161121.6	-2.57%
14 октября 2025	72136.6	-2.08%	99080.5	+3.36%	165256	-0.44%
30 сентября 2025	73639.1	-4.04%	95746.5	+24.28%	165978.4	+8.45%
16 сентября 2025	76614.9	-7.14%	72495.7	-1.93%	151957.8	+0.13%
02 сентября 2025	82087.3		73896.4		151752.9	

АРЕНДА

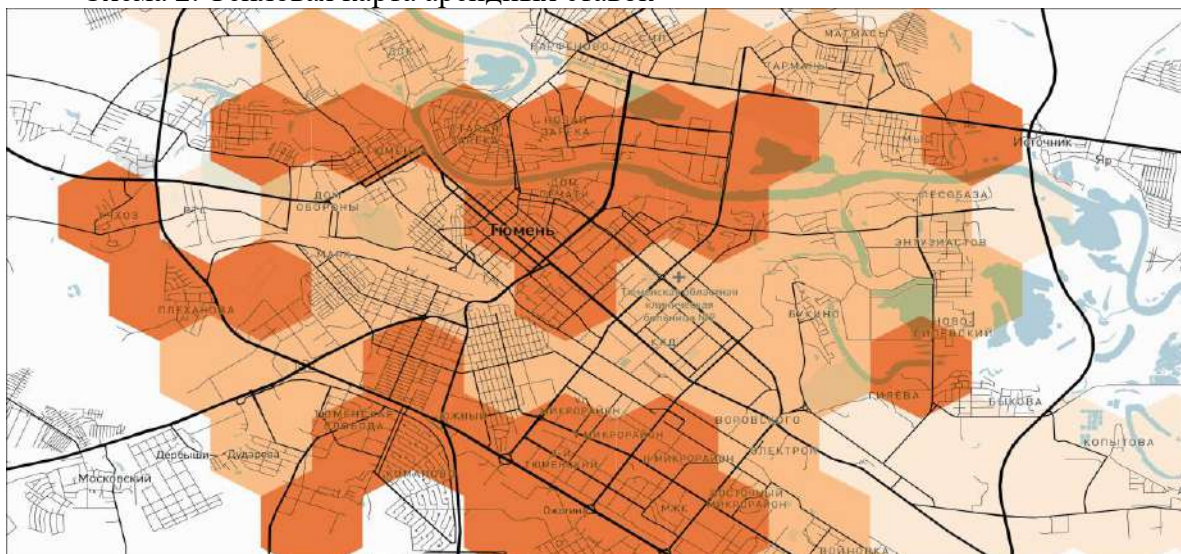
На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность

³ Источник информации: <https://tyumen.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

⁴ Источник информации: <https://tyumen.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 8 800 руб. за 1 кв.м/год, от 8 800 до 12 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 12 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Тюмени в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 6 000 до 29 900 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 13 800 руб., а среднее значение 14 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 500 руб. до 21 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 11 100 руб., среднее значение составило 11 400 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 5 100 руб. до 29 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 12 000 руб., а среднее значение составило 12 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 2 900 руб., максимальной 10 200 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 6 700 руб., средняя ставка аренды 6 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица 13.4.3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

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

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 15 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Ленинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 11 500 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составил 12 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Ленинском районе города, медиана ставок там составляет 10 089 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 13 376 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Ленинском районе, медиана составила 11 300 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Восточном районе, медианное значение находилось на уровне 8 703 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 500 руб./кв. м/год без НДС расположены в Центральном районе города.

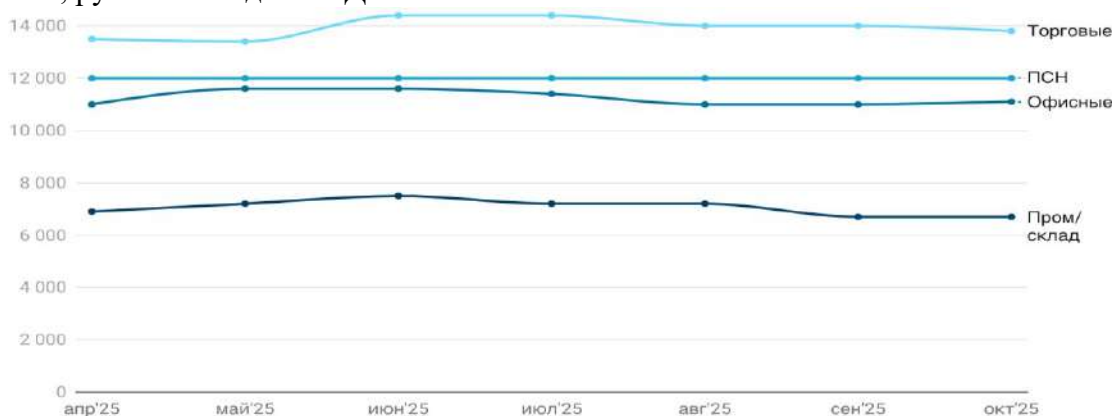
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

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

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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

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



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 10 000 - 12 000 рублей/кв. м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 10 000 - 12 000, помещения свободного назначения в диапазоне 10 000 - 12 000 рублей без НДС за 1 кв. м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв. м в год.

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

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
2 000-4 000	0	0	0	11,98
4 000-6 000	0	2,31	1,21	16,83
6 000-8 000	16,79	9,95	9,13	44,55
8 000-10 000	18,39	16,47	17,18	26,06
10 000-12 000	19,11	20,02	26,97	0,59
12 000-14 000	13,67	16,02	17	0
14 000-16 000	11,25	17,76	11,87	0
16 000-18 000	4,82	14,69	4,49	0
18 000-20 000	8,81	2,05	3,64	0
20 000-22 000	3,33	0,73	4,83	0
22 000-24 000	0,6	0	0,72	0
24 000-26 000	2,13	0	2,68	0
26 000-28 000	0,93	0	0,25	0
28 000-30 000	0,19	0	0,04	0

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Обзор рынка машино-мест г. Тюмени⁵

За пять месяцев 2025 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года в Тюмени на 20% снизился спрос на паркинги.

Люди по-прежнему хотят купить парковочное место, но из-за высоких ставок и общей экономической ситуации сначала решают вопрос с квартирой.

Что касается стоимости, цены стагнируют. Значительного роста нет, потому что покупательская способность снизилась. Стоимость составляет в среднем от 80 до 100 тыс. руб./кв. м. При этом, цены сильно отличаются в зависимости от проекта и типа паркинга и могут составлять от 310 тыс. руб. до 4 млн. руб. за место.

Наличие паркинга зависит от класса: так, например, в проектах эконом-класса люди меньше обращают на это внимание, а в проектах бизнес-класса и выше — это обязательное требование. При этом важно, чтобы паркинг был теплым и присутствовали дополнительные опции, такие как станция для подкачки шин и зарядка для электромобилей. Чем больше комнатность квартиры, тем чаще приобретают два и более машиноместа.

В Тюмени продолжает расти количество платных парковок. Сейчас в городе 4 тыс. платных машиномест, а до конца 2025 года в рамках третьего этапа проекта по созданию платного парковочного пространства их количество вырастет до 8 тыс. В Тюмени на

⁵ Источник информации: <https://t.rbc.ru/tyumen/26/06/2025/684695f89a7947b727e5d45a>

платный режим планируется перевести участки в границах улиц Профсоюзной, 50 лет Октября, Мельникайте и Малыгина.

В Тюмени за год парковки подорожали на 9,6%, а за сентябрь подешевели на 2,4% (до 41,6 тыс. руб. за кв. м).⁶

Выводы:

Помещения свободного назначения за сентябрь-октябрь 2025г. показывали медиану цен предложений в промежутке от 137 300 до 163 300 руб./кв. м, усредненное значение составило 144 657 руб./кв. м.

Значительная доля помещений свободного назначения предлагалась на продажу по цене в диапазоне 40 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв. м.

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

Машино места. Стоимость составляет в среднем от 80 до 100 тыс. руб./кв. м. При этом, цены сильно отличаются в зависимости от проекта и типа паркинга и могут составлять от 310 тыс. руб. до 4 млн. руб. за место.

⁶ Источник информации: <https://rg.ru/2025/09/25/tri-chetverti-rossii-an-gotovy-investirovat-v-parkovki.html>

На дату исследования на рынке были представлены следующие объявления о продаже нежилых помещений (машино-мест), сопоставимых с объектом экспертизы.

Таблица 13.4.4. Предложения о продаже машино-мест, сопоставимых с объектом исследования, на дату проведения экспертизы

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Дополнительная информация	Источник информации
1	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	13,3	750 000	56 391	05.09.2025г.	Продается паркинг 13,3 кв. м. в жилом комплексе «Даудель». Паркинг оснащён лифтом для быстрого доступа к автомобилю, круглосуточной охраной и видеонаблюдением, системой пожаротушения и дымоудаления. Это значительно сэкономит время и сэкономит нервы.	https://www.etagi.com/garages/993876/
2	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	12,4	740 000	56 677	23.09.2025г.	Предлагается к продаже Парковочное место в подземном паркинге, который находится на ул.Максима Горького 68 кор 1. Температура в боксе всегда плюсовая, зимой автомобиль всегда в тепле и не в сугу. Площадь парковочного места 12,4 кв.м.	https://www.etagi.com/garages/1391928/
3	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	12,3	830 000	67 480	20.12.2025г.	Паркинг оборудован автоматическими воротами, что обеспечивает удобный и быстрый доступ. Внутри вас ждёт высококачественная система видеонаблюдения, гарантирующая защиту вашего автомобиля. Также предусмотрены системы вентиляции, пожарной сигнализации и оборудования для тушения пожара, что делает это место максимально безопасным. Зимой температура в паркинге поддерживается на уровне +15 градусов, что позволяет избежать негативных последствий холодов для вашего автомобиля. Регулярная влажная уборка обеспечивает чистоту и порядок, создавая приятную атмосферу.	https://www.etagi.com/garages/1346753/
4	Тюмень, ул. Максима Горького, 68к2	11,0	950 000	86 364	16.12.2025г.	Продам Машиноместо. Место в середине, около въезда. Корпус 2. ЖК Даудель.	https://www.avito.ru/tyumen/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_1097302839?context=H4sIAAAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Дополнительная информация	Источник информации
	ЖК Даудель						AA_wFXAKj_YTozO ntzOjEyOiJoYXNHZ W9GaWx0ZXIiO2I6M TtzOjEzOiJsb2NhbfB yaW9yaXR5IjtiOjA7cz oxOiJ4IjtzOjE2OiJWe WxyNIY3Q3BvbTRJc nFiIjt9Np8ZIFcAAAA
5	Тюмень, ул. Максима Горького, 68к1 ЖК Даудель	15	1 200 000	80 000	13.12.2025г.	Удобный паркинг, в том числе для частичного хранения вещей.	https://www.avito.ru/tyumen/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7686729341?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWeWxyNIY3Q3BvbTRJcnFiIjt9Np8ZIFcAAAA
6	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	13,0	999 000	76 846	26.11.2025г.	В продаже несколько подземных паркингов, есть возможность выбрать и приобрести два рядом. Отапливается, круглосуточная охрана с видеонаблюдением, ворота на пульте, доступ в подъезд без выхода на улицу.	https://www.avito.ru/tyumen/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7418008366?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMbVdwbjBSc0FGQzc0TEU4Ijt9admpjlAAAA
	Среднее значение, руб.	-	911 500	70 626	-	-	-

Диапазон среднерыночной стоимости машино-мест в **районе расположения объекта исследования** (округленно) на дату исследования составляет от 740 000 руб. до 1 200 000 руб. Средняя стоимость за 1 квадратный метр составляет 70 626 руб.

Для дальнейших расчетов эксперт принимает аналоги №2, №3, №5, №6. Аналоги №1 и №4 не принимаются к расчетам, поскольку имеют самую низкую и самую высокую стоимость из расчета за кв. м. При расчете рыночной стоимости объекта исследования будут отобраны аналоги, наиболее сопоставимые с объектом исследования по основным параметрам, с внесением необходимых корректировок.

На дату исследования на рынке были представлены следующие объявления (справочно) о продаже нежилых помещений, сопоставимых с помещением 5 по ул. Алматинская, д. 6 г. Тюмени:

Таблица 13.4.5. Предложения (справочно) о продаже нежилых помещений

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
1	Тюменская обл., Тюмень, ул. Беляева, 35к2 р-н Ленинский	69,8	11 880 000	170 201	Продаётся помещение с арендатором Яндекс Маркет. Арендатор ведет деятельность в помещении более одного года, долгосрочный договор аренды, финансово стабилен с ежегодной индексацией арендной платы, коммунальные услуги полностью оплачивает арендатор.	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_69.8_m_7667931938?context=H4sIAAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsbnBhby9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJxNUdSZDRIR3J4MVFORU1OIjt9AMlxcFcAAAA
2	Тюменская обл., Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, 91 р-н Ленинский	102,5	24 000 000	234 146	Коммерческое помещение 102 кв.м. от СОБСТВЕННИКА на первой линии и отличной видимости с дороги! Большие витражные окна, отдельная входная группа, правильная геометрическая форма и потолки более 3 метров дают большие преимущества данному помещению! На данный момент помещение сдается надежному арендатору-офис строительной компании! Вы покупаете не просто объект, а готовый арендный бизнес на выгодных условиях! ЖК «Звездный» — мини-город рядом с ТРЦ Тюмень Сити Молл. В микрорайоне уже живут более 6000 семей. Новая	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/magazin-ASgBAGICakSwCNJWnsMNIk5?district=160&f=ASgBAGICBESwCNJW8hKg2gGeww2I2Tmq3xUC&localPriority=0&map=eyJzZWYyY2hBcmVhIjpp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTcuMTYyMTA0MDEyMTA4NTE0LCl5YXRUb3AiOiJ4IjtzOjE5NDI5

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
					школа, закрытые дворы, паркинги с теплыми переходами, свой бульвар и первый умный небоскреб в Тюмени — всё это «Звездный».	NzY3Mjc5ODkzLCJsb25MZWZ0Ijo2NS42MTMxNTEzNTg3MjA2NywibG9uUmlnaHQiOiY1LjY3NTk3OTQyMjY4NTUzfSwiem9vbSI6MTR9
3	Тюменская обл., Тюмень, Газопромысловая ул., 1к2 р-н Ленинский	109	17 900 000	164 220	Продам коммерческое помещение в новом доме ЖК "Дом на Мысу". Площадь 109 м2, электрическая мощность 22 КВт, первый этаж, 2 отдельных входа, панорамное остекление, отдельный вентиляционный канал, сан.узел, высота потолков 3,5 м. Помещение правильной прямоугольной формы, с двумя панорамными окнами, выходит в большой двор с новыми многоэтажными домами. Улучшенная черновая отделка, ровная стяжка пола. Отлично подойдет для размещения пекарни, кофейни, для производства и реализации суши. Для косметологии, салона красоты, аптеки, дошкольных развивающих студий. Новый жилой комплекс не перенасыщен коммерческими помещениями и предложением услуг для жителей. Есть все что нужно для успешного бизнеса. Торг уместен.	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_109_m_7571730928?context=H4sIAAAAAAAAwFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiOiI6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJxNUdSZDRIR3J4MVFORU1OIjti9AMlxcFcAAAA
4	Тюмень, ул. Пражская, д. 49к2	53,5	6 200 000	115 888	Продаётся салон красоты полностью оснащённый германским оборудованием, укомплектованный штатом сотрудников, со своей клиентской базой. Есть отдельная входная группа. В целом сам дом имеет монолитно каркасную конструкцию, что в свою очередь позволяет менять планировку на свое усмотрение. Просторная парковка на прилегающей территории. Возможна продажа в ипотеку на выгодных условиях!	https://www.etagi.com/commerce/9020972/
5	Тюмень, ул. Малышева, д. 16к2/1	37,2	4 300 000	115 591	Продаем #помещение_свободного_назначения в микрорайоне Тарманы. На первом этаже жилого дома. 2 выхода на разные стороны дома. Пожарная сигнализация. Подойдет под салон-	https://www.etagi.com/commerce/1231864/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимост ь, руб.	Стоимост ь, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
					парикмахерскую, магазин разливных напитков или продуктовый, офисный или учебный центр. Вокруг жилые пятиэтажные дома, частный сектор, коттеджи. Помещение ранее использовалось под парикмахерскую, сейчас в связи с продажей, свободно от арендаторов. В зале два больших трехстворчатых окна, очень светлое помещение. Возможно приобрести в ипотеку.	
	<i>Среднее значение, руб.</i>	-	<i>9 634 000</i>	<i>160 009</i>	-	-

Диапазон среднерыночной стоимости нежилых помещений на дату исследования в [районе расположения объекта исследования](#) составляет за 1 квадратный метр от 115 591 до 234 146 руб. Для дальнейших расчетов используются аналоги №1, № 2, № 3, №4. Аналог № 5 не используется в расчетах, поскольку имеет значительно меньшую площадь 37,2 кв. м, по сравнению с объектом экспертизы 97,7 кв. м.

Проанализировав представленные рыночные данные, можно сделать вывод, что коммерческие помещения активно предлагаются к продаже и сдаются в аренду.

На дату исследования на рынке были представлены следующие объявления (справочно) о продаже нежилых помещений, сопоставимых с помещением 7 по ул. 50 лет Октября, д. 57 б, кор.2, г. Тюмени:

Таблица 13.4.6. Предложения (справочно) о продаже нежилых помещений

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
1	Тюмень, ул. Одесская, д. 29с1	112,2	26 850 000	239 305	Продам отличный офис с арендаторами! Никаких дополнительных вложений и хлопот!	https://www.etagi.com/commerce/10348501/
2	Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет Октября, 57Бк2 р-н Ленинский	352,0	55 288 640	157 070	Помещение максимально подходит для дальнейшей сдачи в аренду. Потенциал - максимальная стоимость аренды в данном районе. Предполагаемая окупаемость менее 8 лет. 4 входные группы. 4 мокрые точки. Отдельные вытяжки Зона разгрузки Витражные окна Максимальная близость к самой сильной точки притяжения в данном районе. Возможность деления и сдача нескольким арендаторам до 4-х. Согласованные места для вывески. Без отделки	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/likvidnoe_pomeschenie_dlya_gab_7871565565?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZaXVQaINVeHZWS3JYWUUVIj92Mqj3VcAAAA
3	Тюменская обл., Тюмень, Одесская ул., 29с1 р-н Ленинский	224,2	51 000 000	227 475	Объект состоит из 2-х помещений 105,1м2 и 119,1 м2, общая площадь составит 224,2м2.: - Арендатор, Самокат (Умный ритейл); - Арендная ставка 1200р.м2; - Аренда на 5 лет. Отделка чистовая.	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_224.2_m_7787255480?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvNzRhcnR5dXN0pQYVFOd0JVIj9t9tf4GzVcAAAA
4	Тюменская обл., Тюмень, Харьковская ул., 74 р-н Ленинский	87,1	17 000 000	195 178	Продажа от собственника! С прекрасным адекватным арендатором! * Продается коммерческое помещение свободного типа, площадью 87,1 кв.м. на ул. Харьковской, 74	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_7788408555?context=H4sIAAAAAAAAA_w

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
					<ul style="list-style-type: none"> * Первая линия, в новом жилом доме Сердце Сибири, сквозной проезд на ул. 50 лет Октября и ул. Харьковская * На сегодняшний день в помещении находится арендатор - Планета пола, договор аренды бессрочный, с индексацией * 3 метра высота потолков * 2 отдельных входа * Современный ремонт * В Жилом комплексе: Монетка, Магнит, Красное и белое, Светлое и темное, Бристоль, пункты выдачи, стоматологии, рестораны и тд. 	FXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzcUITZWZmYkwzMEF3bHRDIj9vd21lVcAAAA
	<i>Среднее значение, руб.</i>	-	37 534 660	204 757	-	-

Диапазон среднерыночной стоимости нежилых помещений на дату исследования в районе ул. 50 лет Октября, д. 57 б составляет за 1 квадратный метр от 157 070 до 239 305 руб. Для дальнейших расчетов используются аналоги №1, № 2, № 3, №4. Проанализировав представленные рыночные данные, можно сделать вывод, что коммерческие помещения активно предлагаются к продаже и сдаются в аренду.

14. Методология производства экспертизы

Описание процесса оценки Объекта экспертизы в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

Согласно ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта экспертизы (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#);
 2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта экспертизы;
 5. составление отчета об оценке объекта экспертизы (далее - отчет об оценке).
2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Доходный подход - совокупность методов определения стоимости объекта экспертизы, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта экспертизы (п.11 ФСО-V).

Согласно п.12 ФСО-V доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом исследования расходы.

При применении доходного подхода эксперт определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта экспертизы, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта экспертизы с учетом износа и устареваний (п.24 ФСО-V).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта экспертизы или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта экспертизы или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м, 1 место и пр.
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта экспертизы путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 4 ФСО-V).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод количественных корректировок),
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий.

14.1. Описание методологии расчета рыночной стоимости недвижимого имущества

Эксперт при определении стоимости может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к определению рыночной стоимости или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Подход к определению рыночной стоимости представляет собой совокупность методов определения рыночной стоимости, объединенных общей методологией.

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

14.2. Выбор подходов к оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта экспертизы (п.24 ФСО-V).

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Также затратный подход включает в себя такую процедуру как определение стоимости земельного участка, которая в конечном итоге прибавляется к стоимости улучшений земельного участка. Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости квартир и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Поскольку объектами исследования являются встроенные нежилые помещения, в настоящей экспертизе затратный подход не применяется.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 4 ФСО-V).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка.

Объекты исследования – нежилые помещения. На дату проведения экспертизы в районе расположения объектов исследования Экспертом найдено достаточное количество аналогов, сопоставимых с объектом экспертизы. Данные объекты являются типичными объектами сделок купли-продажи недвижимости. Рынок предложения подобных объектов имеется.

В рамках сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта исследования применяется метод сравнительного анализа продаж.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.11 ФСО-V).

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду. Методология доходного подхода основана на определении ожидаемых доходов от использования объекта исследования.

Данный подход применим, т.к. имеется достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

На момент проведения экспертизы, эксперт не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты экспертизы способны приносить, а также связанные с объектами расходы. Например, отсутствует подтвержденная в установленном порядке (ФСО 3, часть IV.п. 11) собственником информация о расходах, связанных с владением нежилыми помещениями. **Поэтому доходный подход не применялся в настоящей экспертизе.**

В настоящей экспертизе для определения рыночной стоимости Объекта экспертизы применялся - сравнительный подход. Затратный и доходный подходы – не применились.

15. Определение рыночной стоимости объекта экспертизы сравнительным подходом

Объектами исследований в настоящей судебной экспертизе являются:

- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м;

- нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м;

- машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту экспертизы;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта экспертизы и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению эксперта, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе эксперты большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, экспертом в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 75,705 и 75,707).

Следовательно, эксперт гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок нежилых помещений г. Тюмени с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: на сайтах: <https://tyumen.domclick.ru/>, <https://www.etagi.com>, <https://www.sova72.ru>, <http://kvobzor.ru>, <https://realty.yandex.ru>, <https://tumen.n1.ru>, <https://www.avito.ru>. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, вида разрешенного использования.

В рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости Объектов экспертизы в данном заключении используется метод сравнения продаж.

Ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать оцениваемому помещению. Поэтому сравнению подлежат общие характеристики, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Последовательность определения стоимости оцениваемых объектов в рамках метода прямого сравнения

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор аналогов. Объектом - аналогом объекта экспертизы для целей оценки признается объект, сходный объекту экспертизы по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
2. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других элементов сравнения, принятых при проведении оценки.
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.
5. Анализ достаточности и достоверности информации.
6. Расчет откорректированной стоимости оцениваемого объекта.

1. Выбор и установление цены аналогов

Для расчетов использовались цены предложения по продаже. Такой подход соответствует требованиям, а также, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

При выборе аналогов-аналогов учитывалась их сопоставимость с Объектом экспертизы (функциональное назначение, конструктивные и технические характеристики).

Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и спецтехники представлен, прежде всего, методом прямого сравнения. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-технологическое сходство.

Одним из подтверждений обоснованности выбора аналогов является однородность выборки объектов-аналогов. Однородность выборки объектов - аналогов определяется с помощью коэффициента вариации

Коэффициент вариации – это один из наиболее применимых в финансовой сфере статистических коэффициентов. Это мера относительного разброса случайной величины. Он показывает, какую долю составляет средний разброс случайной величины от среднего значения этой величины.

Коэффициент вариации является лидером среди вариационных статистических методов, которые используют финансовые и инвестиционные аналитики.

Принято считать, что, если коэффициент вариации модели: меньше 10%, то степень риска проекта является незначительной, от 10% до 20% – средней, больше 20% – значительной, если значение коэффициента вариации больше 33%, то финансовая модель считается неоднородной, неустойчивой.

Коэффициент вариации вычисляется по следующей формуле:

$$v = \sigma/\bar{x} * 100\%, \text{ где:}$$

v – коэффициент вариации; σ – среднее квадратическое отклонение; \bar{x} – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}, \text{ где:}$$

σ – среднее квадратическое отклонение; n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$); x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%⁷ (Постановление Федеральной службы государственной статистики № 42 от 28.09.2004г.). Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна. Если имеется ограниченное количество значений, то для расчета принимаются наиболее близкие значения.

Источник информации: <https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-rosstat-ot-28092004-n-42-ob/>⁸

При анализе рынка выявлено достаточное количество предложений о продаже объектов сопоставимых с Объектами экспертизы, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов выбраны предложения о продаже объектов, представляющих собой однородную выборку с коэффициентом вариации, который не превышает 33% и сопоставимые с Объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

2. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В качестве элементов сравнения, учитывая, что оцениваемый объект, как и аналоги, является встроенными нежилыми помещениями, были приняты следующие показатели:

- условия финансирования;
- передаваемые права;
- изменение цен во времени (дата продажи, предложения);

⁷ Степанов В.Г. Статистика: Часть 1. Учебно-методические материалы. - М.: МИЭМП, 2005.

⁸ Сайт legalacts.ru «Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации» является информационно-правовым, содержащим базу нормативно-правовых актов законодательства Российской Федерации и судебных актов, принятых судами Российской Федерации различного уровня, на основании действующего законодательства РФ. Публикация на портале legalacts.ru нормативно-правовых и судебных актов носит ознакомительный, справочный характер, и не порождает правовых последствий.

- характер цены;
- местоположение объекта и транспортная доступность;
- физические характеристики объекта;
- площадь.

3. Выбор единиц сравнения.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Важнейшим ценообразующим фактором, является общая площадь объекта.

Общепринятым при продаже аналогичных объектов является расчет стоимости исходя из общей площади объекта.

Именно поэтому за единицу сравнения стоимости выбран 1 метр квадратный общей площади нежилого помещения.

4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта экспертизы, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту экспертизы.

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта экспертизы, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектами экспертизы.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту экспертизы. Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i \quad (1)$$

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

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

K₁, K₂, ... K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.

После сравнительного анализа Объекта экспертизы и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения к ценам объектов-аналогов необходимо внести корректировки на различия, существующие между объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит Объект экспертизы, а положительная - если по данному показателю объект-аналог ему уступает.

Корректировки значений единиц сравнения для объектов-аналогов производятся в следующем порядке:

– в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

– во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Для определения величин корректировок в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации применяются количественные и качественные методики.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Рынок объекта экспертизы в г. Тюмени развит хорошо. В открытых источниках представлено достаточное количество предложений.

Объекты – аналоги были выбраны из предложений по продаже нежилых помещений в городе Тюмени, сопоставимых по характеру окружающей застройки и экономическому окружению. Для сбора необходимой информации, Эксперт использовал доступные данные, опубликованные в рекламно-информационных изданиях.

Расчет рыночной стоимости объектов экспертизы производится исходя из вида наиболее эффективного использования. Для объекта экспертизы будут подобраны объекты – аналоги предназначенные для использования в качестве объектов коммерческого назначения наиболее сопоставимые с объектами экспертизы по ценообразующим параметрам.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбираемые объекты - аналоги для оценки должны учитывать максимальное количество ценообразующих факторов, чтобы данные факторы не отличались, или имели некоторые отличия, в отношении которых возможно внести соответствующие поправки. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, относящиеся к одному с объектом экспертизы сегменту рынка и сопоставимые с ним по ценообразующим параметрам.

В ходе проведения выборки выбраны предложения из среднего ценового сегмента за исключением самых дешевых и самых дорогих. Выбранные объекты-аналоги сопоставимых по НЭИ объекта недвижимости, а также обладают наибольшим сходством с объектом экспертизы, к которым возможно применить наименьшее количество корректировок, таким образом, проведенные расчеты дадут наиболее корректную и достоверную итоговую стоимость.

Выбор объектов – аналогов. Выборка с предложениями по продаже нежилых помещений, наиболее сопоставимых с объектом экспертизы в период возможно близкий к дате экспертизы представлена в Разделе 13, таблицы 13.4.4, 13.4.5., 13.4.6.

Таблица 15.1. Таблица сравнения объекта экспертизы (машино-место) с объектами – аналогами

Наименование показателя	Объект экспертизы	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Наименование объекта	Машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Месторасположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1	Тюмень, ул. Максима Горького, 68 к1 ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького, 68к1 ЖК Даудель
Источник информации	Материалы дела № А70-2938/2024	https://www.etagi.com/garages/1391928/	https://www.etagi.com/garages/1346753/	https://www.avito.ru/tyumen/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7418008366?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOjEYoiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjBMbVdwbjBSM0FGQzc0TEU4Ijt9admpjlCAAAAB	https://www.avito.ru/tyumen/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7686729341?context=H4sIAAAAAAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOjEYoiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjBWwWxyNIY3Q3BvbTRJcnFijl9Np8ZIFcAAAAA
Площадь, кв. м	12,5	12,4	12,3	13,0	15,0
Цена предложения, руб.	-	740 000	830 000	999 000	1 200 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	56 677	67 480	76 846	80 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Условия продажи и оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия продажи и оплаты	-	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Дата предложения	Дата экспертизы	23.09.2025г.	20.12.2025г.	26.11.2025г.	13.12.2025г.

	26.12.2025 г.				
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Характер цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Скидка на торг</i>	-	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1	Тюмень, ул. Максима Горького, 68 к1 ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького, 68к1 ЖК Даудель
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Оценка технического состояния помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка на техническое состояние</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Этаж расположения	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
<i>Корректировка на этаж</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Площадь, кв. м	12,5	12,4	12,3	13,0	15,0
<i>Корректировка на площадь</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>

** Копии источников информации представлены в Приложении №1 к настоящему экспертному заключению.*

Корректировка цен сопоставимых объектов для объекта: Машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, и другие уместные характеристики. Далее объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

Корректировка на состав передаваемых прав. Поправка вводится при обременении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В настоящей экспертизе корректировка на право собственности не вносится, объект экспертизы и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на условия финансирования и условия оплаты. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта (денежными средствами, векселем и др.). В данном случае корректировка не вносится т.к. условия финансирования и оплаты обычные.

Корректировка на время продажи. Данная корректировка вносится, когда дата предложения объектов – аналогов отличается по времени от даты экспертизы более чем на 6 месяцев.

В процессе настоящей работы корректировка на дату продажи не вносится, так как объекты – аналоги №1, №2, №3, №4, выставлены на продажу в период с сентября по декабрь 2025 г.

Скидка на уторгование.

На рынке купли-продажи недвижимости сложилась ситуация, что объект недвижимости, независимо от назначения, приобретается не всегда по первоначальной цене предложения, которая указана в открытом доступе. Корректировка вводится на основе данных Справочника расчетных данных НЦПО СРД №35 2025г., стр.18, таб. 1.3.2⁹. Среднее значение скидки на торг, в средних городах для производственно-складской недвижимости составляет **11,1% или 0,889**.

Этаж расположения.

Этаж расположения оказывает влияние на стоимость нежилых помещений. Объект экспертизы расположен в подземном этаже ЖК «Даудель», то есть сопоставимы по данному элементу сравнения. Корректировка на этаж расположения не применялась.

Корректировка на местоположение в пределах города

В каждом городе свои критерии по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Объект экспертизы и аналоги относятся к сегменту нежилых помещений – машино-мест.

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор местоположения не применялся, поскольку объект экспертизы и аналоги расположены в ЖК «Даудель».

Таблица 15.2. Корректировки на местоположение в пределах города

<i>Объекты – аналоги</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Местоположение объектов-аналогов</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект – аналог №1	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1	Тюмень, ул. Максима Горького, 68 к1 ЖК Даудель	1,00
Объект – аналог №2		Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	1,00

⁹Источник информации: Справочника расчетных данных НЦПО СРД №35 2025г. (Приложение 2)

Объект - аналог №3		Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	1,00
Объект - аналог №4		Тюмень, ул. Максима Горького, 68к1 ЖК Даудель	1,00

Местоположение объекта и аналогов сопоставимым, корректировка не применялась.

Корректировка на площадь

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв. м дешевле и наоборот.

Таким образом, объекты, в которых общая площадь меньше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с большей площадью.

Исследование рынка недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади ($R = 0,663$) выявило коэффициент торможения $n = -0,26$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид: $K_s = (S_o/S_a)$ S_o – общая площадь оцениваемого помещения, ед. S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad...>

Шкала корректировок на площадь рассчитана на основе данных для промышленных, складских и сельскохозяйственных зданий и помещений, представлена в таблице 15.3.

Таблица 15.3. Шкала корректировок на площадь

Объекты - аналоги	Площадь объектов-аналогов, кв. м.	Площадь объекта оценки кв. м.	Значение корректировки на площадь
Объект - аналог №1	12,4	12,5	1,00
Объект - аналог №2	12,3		1,00
Объект - аналог №3	13,0		1,01
Объект - аналог №4	15,0		1,05

Весовой коэффициент рассчитан математическим способом (источник информации <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>). Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K - Искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога

S_n – сумма корректировок n-го аналога

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A| + 1)$

Таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлена в таблице 15.4.

Таблица 15.4. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения (машино-место) в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Наименование объекта	Машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Источник информации	Материалы дела № А70-2938/2024				
Площадь объекта, кв. м.	12,5	12,4	12,3	13,0	15,0
Цена предложения, руб.	-	740 000	830 000	999 000	1 200 000
Цена предложения, руб./кв. м.	-	56 677	67 480	76 846	80 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	56 677	67 480	76 846	80 000
Условия продажи и оплаты	-	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	56 677	67 480	76 846	80 000
Дата продажи	Дата экспертизы 26.12.2025 г.	23.09.2025г.	20.12.2025г.	26.11.2025г.	13.12.2025г.
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	56 677	67 480	76 846	80 000
Характер цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг, коэффициент	-	0,889	0,889	0,889	0,889
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	50 386	59 990	68 316	71 112

Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1	Тюмень, ул. Максима Горького, 68 к1 ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького ЖК Даудель	Тюмень, ул. Максима Горького, 68к1 ЖК Даудель
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		50 386	59 990	68 316	71 112
Этаж расположения	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка на этаж расположения	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	50 386	59 990	68 316	71 112
Площадь объекта, кв. м.	12,5	12,4	12,3	13,0	15,0
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,01	1,05
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	50 386	59 990	68 999	74 668
<i>Абсолютная величина изменения первоначальной цены</i>	-	0.11	0.11	0.10	0.07
<i>Вес аналога</i>	-	0.72	0.72	0.74	0.83
<i>Весовой коэффициент</i>	-	0.24	0.24	0.25	0.27
Стоимость с учетом весового коэффициента, руб./кв. м.		12 093	14 398	17 250	20 160
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб.	63 901				
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.	798 763				
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки (округленно), руб.	800 000				

Рыночная стоимость машино-места 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м, с учетом допустимого округления составляет: 800 000 (Восемьсот тысяч) рублей.

Анализ достоверности и достаточности полученных данных

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - стандартное отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Таблица 15.5. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение показателя
Стандартное отклонение (последние откорректированные стоимости) полученных данных	10 634
Среднее значение (последние откорректированные стоимости) полученных данных	63 510,75
Коэффициент вариации	16,74

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 16,74%.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Таким образом, можно сделать вывод, что данные, полученные в ходе расчетов, являются достоверными и достаточными и данные можно использовать для выведения итоговой величины в рамках сравнительного подхода.

Таблица 15.6. Сравнительный анализ объекта исследования (нежилое помещение по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м) и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Наименование объекта	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Месторасположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6	Тюменская обл., Тюмень, ул. Беляева, 35к2 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, 91 р-н Ленинский	Тюмень, ул. Пражская, д. 49к2	Тюменская обл., Тюмень, Газопромышленная ул., 1к2 р-н Ленинский
Источник информации	Материалы дела №А70-2938/2024	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/podazha_gab_69.8_m_7667931938?context=H4sIAAAAAAAB_wFXAKj_YTozOntzOjEYOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOjBsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxNUdSZDRIR3J4MVFORU1OIjt9AMlxcFcAAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/podrodam/magazin-ASgBAgiCAkSwCNJWnsMNiNk5?district=160&f=ASgBAgiCBESwCNJW8hKg2gGeww2I2Tmq3xUC&localPriority=0&map=eyJzZWZyY2hBcmVhIjp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTcuMTYyMTA0MDEyMTA4NTE0LClJsYXRUb3AiOiJ4IjtzOjE2OjE5NDI5NzY3Mjc5ODkzLCJsb25MZWZ0Ijo2NS42MTMxNTEzNTgzMjA2NywiYmFibG9uUmRnaHQiOiJYIjtzOjE2OTQyMjY4NTUzfSviem9vbSI6MTR9	https://www.etagi.com/commerce/1151804/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_109_m_7571730928?context=H4sIAAAAAAAB_wFXAKj_YTozOntzOjEYOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOjBsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxNUdSZDRIR3J4MVFORU1OIjt9AMlxcFcAAAA
Площадь, кв. м	97,7	69,8	102,5	53,5	109
Цена предложения, руб.	-	11 880 000	24 000 000	6 200 000	17 900 000

Цена предложения, руб./кв. м	-	170 201	234 146	115 888	164 220
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права</i>		<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Условия продажи и оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<i>Корректировка на условия продажи и оплаты</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Дата предложения	Дата оцени 26.12.2025 г.	18.12.2025г.	17.12.2025г.	08.07.2025г.	19.12.2025г.
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Характер цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Скидка на торг</i>	-	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, ул. Беляева, 35к2 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, 91 р-н Ленинский	Тюмень, ул. Пражская, д. 49к2 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, Газопромысловая ул., 1к2 р-н Ленинский
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Качество отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки
<i>Корректировка на качество отделки</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Требуется корректировка</i>
Год постройки здания	2021	2015	2023	2007	2024
<i>Корректировка на возраст здания</i>	-	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Наличие отдельного входа	<i>Имеется</i>	<i>Имеется</i>	<i>Имеется</i>	<i>Имеется</i>	<i>Имеется</i>
<i>Корректировка на наличие отдельного входа</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Оценка технического состояния помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
<i>Корректировка на техническое состояние</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Расположение	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

относительно «красной линии»					
<i>Корректировка на расположение относительно «красной линии»</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
<i>Корректировка на этаж</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Площадь, кв. м	97,7	69,8	102,5	53,5	109
<i>Корректировка на площадь</i>	-	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>

**Перечень элементов сравнения установлен согласно п. 22е ФСО №7.*

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов нежилого помещения по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м по каждому элементу сравнения, согласование результатов корректировки и расчет скорректированной стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, и другие уместные характеристики. В следующих параграфах объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

Корректировка на состав передаваемых прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при обременении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В настоящей работе корректировка на право собственности не вносится.

Корректировка на условия финансирования и условия оплаты. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта (денежными средствами, векселем и др.). В данном случае поправка вносится в размере 1,00, т.к. условия финансирования и оплаты обычные.

Корректировка на время продажи. Данная корректировка вносится, когда дата предложения объектов – аналогов отличается по времени от даты оценки более чем на 6 месяцев.

В процессе настоящей работы корректировка на дату продажи не вносится, так как объекты – аналоги №1, №2, №3, №4, выставлены на продажу в период с июля по декабрь 2025 г. В настоящей экспертизе корректировка на время продажи не вносится, объект и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Скидка на уторгование.

На рынке купли-продажи недвижимости сложилась ситуация, что объект недвижимости, независимо от назначения, приобретается не всегда по первоначальной цене предложения, которая указана в открытом доступе. Корректировка вводится на основе данных Справочника расчетных данных НЦПО СРД №35 2025г., стр.18, таб. 1.3.2¹⁰. Среднее значение скидки на торг, в средних городах для торговой недвижимости составляет **9,8% или 0,902**.

Корректировка на «красную линию».

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутриквартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу. Объект экспертизы и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не применялась.

¹⁰Источники информации: Справочника расчетных данных НЦПО СРД №35 2025г. (Приложение 2)

Таблица 15.7. Корректирующие коэффициенты на «красную линию»

<i>Объекты - аналоги</i>	<i>Расположение</i>	<i>Расположение объекта оценки</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект - аналог №1	на «красной линии»	на «красной линии»	1,00
Объект - аналог №2	на «красной линии»		1,00
Объект - аналог №3	на «красной линии»		1,00
Объект - аналог №4	на «красной линии»		1,00

Этаж расположения.

Отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже. Объект экспертизы и аналоги расположены на первых этажах жилых зданий, корректировка не применялась.

Таблица 15.8. Корректировки на этаж расположения

<i>Объекты - аналоги</i>	<i>Расположение объектов-аналогов</i>	<i>Расположение объекта оценки</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект - аналог №1	1-й этаж	1-й этаж	1,00
Объект - аналог №2	1-й этаж		1,00
Объект - аналог №3	1-й этаж		1,00
Объект - аналог №4	1-й этаж		1,00

Корректировка на состояние отделки

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации на 01.04.2025г. квартал(<http://www.statrielt.ru/>):

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,14	1,09

Объект экспертизы и аналоги имеют разные характеристики отделки, следовательно необходимо внесение корректировки на характеристики отделки.

Таблица 15.9. Корректировки на состояние внутренней отделки

<i>Объекты – аналоги</i>	<i>Объект экспертизы</i>	<i>Состояние ремонта объектов-аналогов</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект – аналог №1	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	1,00
Объект – аналог №2		С простой внутренней и наружной отделкой	1,00
Объект - аналог №3		С простой внутренней и наружной отделкой	1,00
Объект - аналог №4		Без внутренней отделки	1,00/0,86= 1,16

Корректировка на возраст здания

Год постройки здания (литеры) учитывает современность технологических решений и требований строительных норм к объекту недвижимости, а также техническое состояние при условии выполнения требуемых обслуживающих ремонтных работ.

Корректировка на возраст здания рассчитана на основе данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость-2024» areall.ru, стр. 88, таб. 65-66. Корректировка учитывает разницу в показателе "эффективный возраст" здания – количество лет, прошедших с даты его постройки – между сравниваемыми зданиями. Экспертами не выявлено отличие в зданиях с года постройки которых, прошло не более 8 лет, этот диапазон принят в качестве типового, т.е. равного 1, как начальный, относительно которого и представлены поправочные коэффициенты.

Таблица 15.10. Отношение цен объектов в зависимости от количества лет прошедших с года постройки, относительно интервала «до 8 лет»

Более 40 лет	21-40 лет	9-20 лет	До 8 лет
0,848	0,895	0,940	1,000

Таблица 15.11. Матрица применения значений корректировки «Год постройки здания»

Объект аналог	До 8 лет, %	9-20 лет, %	21-40 лет, %	Более 40 лет, %
Объект оценки				
до 8 лет	1,000	1,064	1,117	1,179
9-20 лет	0,940	1,000	1,050	1,108
21-40 лет	0,895	0,952	1,000	1,055
более 40 лет	0,848	0,902	0,947	1,000

Таблица 15.12. Корректировки на возраст здания

<i>Объекты – аналоги</i>	<i>Объект экспертизы</i>	<i>Год постройки объектов-аналогов</i>	<i>Возраст здания, лет</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект – аналог №1	2021/4	2015	10	1,064
Объект – аналог №2		2023	2	1,000
Объект - аналог №3		2007	18	1,064
Объект - аналог №4		2024	1	1,000

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа для нежилых помещений является существенным преимуществом, поскольку способствует повышению пешеходного трафика и делает объект более привлекательным с коммерческой точки зрения. Объект экспертизы и

Аналоги сопоставимы по донному элементу сравнения, поскольку имеют отдельный вход. Корректировка на наличие отдельного входа не применялась.

Корректировка на местоположение в пределах города

В каждом городе свои критерии по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Основные понятия

Под районами (микрорайонами) с высокой привлекательностью понимаются административный, деловой и культурный центры города, примыкающие к ним микрорайоны.

Среднюю привлекательность, обычно, имеют спальные районы (микрорайоны), расположенные на некотором удалении от центра города.

Низкой привлекательностью, как правило, характеризуются районы (микрорайоны), расположенные на окраинах города.

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Коэффициентная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_O / K_A,$$

где K_O – корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A – корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где $Ц_K$ – корректируемая цена объекта-аналога, K – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

Таблица 15.13. Корректировки на местоположение в пределах города

<i>Объекты – аналоги</i>	<i>Объект экспертизы</i>	<i>Местоположение объектов-аналогов</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект – аналог №1	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6 р-н Ленинский/ Объект недвижимости расположен в районе со средней привлекательностью	Тюменская обл., Тюмень, ул. Беляева, 35к2 р-н Ленинский/ Объект недвижимости расположен в районе со средней привлекательностью	1,00
Объект – аналог №2		Тюменская обл., Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, 91 р-н Ленинский/ Объект недвижимости расположен в районе со средней привлекательностью	1,00
Объект - аналог №3		Тюмень, ул. Пражская, д. 49к2 р-н Ленинский/ Объект недвижимости расположен в районе со средней привлекательностью	1,00
Объект - аналог №4		Тюменская обл., Тюмень, Газопромисловая ул., 1к2 р-н Ленинский/ Объект недвижимости расположен в районе со средней привлекательностью	1,00

Эксперт считает местоположение Объекта и Аналогов сопоставимым, корректировка не применялась.

Корректировка на площадь

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв. м дешевле и наоборот.

Таким образом, объекты, в которых общая площадь меньше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с большей площадью.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади ($R = 0,759$) выявило коэффициент торможения $n = -0,17$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид: $K_s = (S_o/S_a)^n$ S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед. S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

<https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad...>

Расчет корректировок на площадь представлена в таблице 15.14.

Таблица 15.14. Шкала корректировок на площадь

<i>Объекты - аналоги</i>	<i>Площадь объектов-аналогов, кв. м.</i>	<i>Площадь объекта экспертизы, кв. м.</i>	<i>Значение корректировки на площадь</i>
Объект - аналог №1	69,8	97,7	0,94
Объект - аналог №2	102,5		1,01
Объект - аналог №3	53,5		0,90
Объект - аналог №4	109,0		1,02

Весовой коэффициент рассчитан математическим способом (источник информации <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>). Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K - Искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогом

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога

S_n – сумма корректировок n-го аналога

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A| + 1)$

Таблица расчета рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода представлена в таблице 15.15.

Таблица 15.15. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Наименование объекта	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Источник информации	Материалы дела № А70-2938/2024	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_69.8_m_7667931938?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEYyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxNUdSZDRIR3J4MVF0RU10Ij9AMlxcFcAAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/magazin-ASgBAgICAKSwCNJWnsMNIk5?district=160&f=ASgBAgICBESwCNJW8hKg2gGeww2I2Tmq3xUC&localPriority=0&map=eyJzZWYyY2hBcmVhIj97ImxhdEJvdHRvbSI6NTcuMTYyMTA0MDEyMTA4NTE0LCJsYXRUb3AiOjU3LjE5NDI5NzY3Mjc5ODkzLCJsb25MZWZ0Ijo2NS42MTMxNTEzNTg3MjA2NywiY29uUmlnaHQiOjY1LjY3NTk3OTQyMjY4NTUzfSwiZW9vbSI6MTY5OTUzZm9udS40Ij9AMlxcFcAAAA	https://www.etagi.com/commerce/1151804/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_109_m_7571730928?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEYyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxNUdSZDRIR3J4MVF0RU10Ij9AMlxcFcAAAA
Площадь объекта, кв. м.	97,7	69,8	102,5	53,5	109
Цена предложения, руб.	-	11 880 000	24 000 000	6 200 000	17 900 000
Цена предложения, руб./кв. м.	-	170 201	234 146	115 888	164 220
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	170 201	234 146	115 888	164 220
Условия продажи и оплаты	-	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	170 201	234 146	115 888	164 220
Дата продажи	Дата оценки 26.12.2025 г.	18.12.2025г.	17.12.2025г.	08.07.2025г.	19.12.2025г.
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	170 201	234 146	115 888	164 220
Характер цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	-	0,902	0,902	0,902	0,902
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	153 521	211 200	104 531	148 126
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, ул. Беяева, 35к2 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, 91 р-н Ленинский	Тюмень, ул. Пражская, д. 49к2 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, Газопромисловая ул., 1к2 р-н Ленинский
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	153 521	211 200	104 531	148 126
этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Корректировка на этаж расположения	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	153 521	211 200	104 531	148 126
Состояние отделки	С простой внутренней	С простой внутренней	С простой внутренней и	С простой внутренней и	Без внутренней

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

	и наружной отделкой	и наружной отделкой	наружной отделкой	наружной отделкой	отделки
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00	1,16
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	153 521	211 200	104 531	171 826
Расположение относительно «красной линии»	На «красной линии»	На «красной линии»	На «красной линии»	На «красной линии»	На «красной линии»
Корректировка на «красную линию»	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	153 521	211 200	104 531	171 826
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	153 521	211 200	104 531	171 826
Площадь объекта, кв. м.	97,7	69,8	102,5	53,5	109
Корректировка на площадь		0,94	1,01	0,90	1,02
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	144 310	213 312	94 078	175 263
Корректировка на год постройки здания		1,064	1,000	1,064	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		153 546	213 312	100 100	175 263
<i>Абсолютная величина изменения первоначальной цены</i>	-	0.10	0.09	0.14	0.07
<i>Вес аналога</i>	-	0.75	0.77	0.65	0.83
<i>Весовой коэффициент</i>	-	0.25	0.26	0.22	0.27
Стоимость с учетом весового коэффициента, руб./кв. м.		38 387	55 461	22 022	47 321

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб.	163 191
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.	15 943 761
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки (округленно), руб.	15 944 000

Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату исследования, составляет с учетом округления:

15 944 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Анализ достоверности и достаточности полученных данных

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - стандартное отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Таблица 15.16. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение показателя
Стандартное отклонение (последние откорректированные стоимости) полученных данных	47 271
Среднее значение (последние откорректированные стоимости) полученных данных	160 552,25
Коэффициент вариации	29,44

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 29,44%.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Таким образом, можно сделать вывод, что данные, полученные в ходе расчетов, являются достоверными и достаточными и данные можно использовать для выведения итоговой величины в рамках сравнительного подхода.

Таблица 15.17. Сравнительный анализ объекта исследования (нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0021003:27515 по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, кор. 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м) и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Наименование объекта	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0021003:27515 по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, кор. 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Месторасположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, кор. 2, помещение 7	Тюменская обл., Тюмень, ул. Одесская, д. 29с1 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет Октября, 57Бк2 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, Одесская ул., 29с1 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, Харьковская ул., 74 р-н Ленинский
Источник информации	Дело № А70-2938/2024	https://www.etagi.com/commerce/10348501/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/likvidnoe_pomeschenie_dlya_gab_7871565565?context=H4sIAAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZaXVQalNVeHZWS3JYWU1VJt92Mqj3VcAAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_224.2_m_7787255480?context=H4sIAAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvNzRhcnRkdXS0pQYVFod0JVJt9tf4GzVcAAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_svobodnogo_naznacheniya_7788408555?context=H4sIAAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzcUITZWZmYkxzMEF3bHRDIj9vd21lVcAAAA
Площадь, кв. м	75,3	112,2	352,0	224,2	87,1
Цена предложения, руб.	-	26 850 000	55 288 640	51 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	239 305	157 070	227 475	195 178

Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права</i>		<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Условия продажи и оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<i>Корректировка на условия продажи и оплаты</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Дата предложения	Дата оцени 26.12.2025 г.	17.11.2025г.	06.12.2025г.	12.12.2005г.	16.12.2025г.
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Характер цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	-	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, кор. 2, помещение 7	Тюменская обл., Тюмень, ул. Одесская, д. 29с1 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет Октября, 57Бк2 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, Одесская ул., 29с1 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, Харьковская ул., 74 р-н Ленинский
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Качество отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
<i>Корректировка на качество отделки</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	Требуется корректировка	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Год постройки здания	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
<i>Корректировка на возраст здания</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Расположение относительно «красной линии»	Внутри квартально	Внутри квартально	Внутри квартально	Внутри квартально	На «красной линии»
<i>Корректировка на расположение относительно «красной линии»</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	Требуется корректировка

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
<i>Корректировка на этаж</i>	-	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>	<i>Корректировка не требуется</i>
Площадь, кв. м	75,3	112,2	352,0	224,2	87,1
<i>Корректировка на площадь</i>	-	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>	<i>Требуется корректировка</i>

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0021003:27515 по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, кор. 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м по каждому элементу сравнения, согласование результатов корректировки и расчет скорректированной стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, и другие уместные характеристики. В следующих параграфах объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

Корректировка на состав передаваемых прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при обременении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В настоящей работе корректировка на право собственности не вносится.

Корректировка на условия финансирования и условия оплаты. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта (денежными средствами, векселем и др.). В данном случае поправка вносится в размере 1,00, т.к. условия финансирования и оплаты обычные.

Корректировка на время продажи. Данная корректировка вносится, когда дата предложения объектов – аналогов отличается по времени от даты оценки более чем на 6 месяцев.

В процессе настоящей работы корректировка на дату продажи не вносится, так как объекты – аналоги №1, №2, №3, №4, выставлены на продажу в период с ноября по декабрь 2025 г. В настоящей экспертизе корректировка на время продажи не вносится, объект и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Скидка на уторгование.

На рынке купли-продажи недвижимости сложилась ситуация, что объект недвижимости, независимо от назначения, приобретается не всегда по первоначальной цене предложения, которая указана в открытом доступе. Корректировка вводится на основе данных Справочника расчетных данных НЦПО СРД №35 2025г., стр.18, таб. 1.3.2¹¹. Среднее значение скидки на торг, в средних городах для торговой недвижимости составляет **9,8% или 0,902**.

Корректировка на «красную линию».

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на

¹¹Источник информации: Справочника расчетных данных НЦПО СРД №35 2025г. (Приложение 2).

магистральную улицу. Корректировка на расположение помещения относительно магистрали внесена на основе данных Статриелт¹².

Таблица 15.18. Корректирующие коэффициенты на «красную линию» Статриелт

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93

Корректировку на «красную линию» принимаем в размере верхней границы 0,94 для офисных и других общественных помещений.

Таблица 15.19. Корректирующие коэффициенты на «красную линию»

<i>Объекты - аналоги</i>	<i>Расположение</i>	<i>Расположение объекта оценки</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект - аналог №1	Внутри квартально	Внутри квартально	1,00
Объект - аналог №2	Внутри квартально		1,00
Объект - аналог №3	Внутри квартально		1,00
Объект - аналог №4	На «красной линии»		0,94

Этаж расположения.

Отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже. Объект экспертизы и аналоги расположены на первых этажах зданий, корректировка не применялась.

Таблица 15.20. Корректировки на этаж расположения

<i>Объекты - аналоги</i>	<i>Расположение объектов-аналогов</i>	<i>Расположение объекта оценки</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект - аналог №1	1-й этаж	1-й этаж	1,00
Объект - аналог №2	1-й этаж		1,00
Объект - аналог №3	1-й этаж		1,00
Объект - аналог №4	1-й этаж		1,00

Корректировка на состояние отделки

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

¹² Источник информации:

(/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации на 01.04.2025г. квартал(<http://www.statrielt.ru/>):

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,14	1,09

Объект экспертизы и аналоги имеют разные характеристики отделки, следовательно необходимо внесение корректировки на характеристики отделки.

Таблица 15.21. Корректировки на состояние внутренней отделки

Объекты – аналоги	Объект экспертизы	Состояние ремонта объектов-аналогов	Значение корректировки
Объект – аналог №1	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	1,00
Объект – аналог №2		Без внутренней отделки	1,00/0,86= 1,16
Объект - аналог №3		С простой внутренней и наружной отделкой	1,00
Объект - аналог №4		С простой внутренней и наружной отделкой	1,00

Корректировка на возраст здания

Год постройки здания (литеры) учитывает современность технологических решений и требований строительных норм к объекту недвижимости, а также техническое состояние при условии выполнения требуемых обслуживающих ремонтных работ.

Корректировка на возраст здания рассчитана на основе данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость-2024» areall.ru, стр. 88, таб. 65-66. Корректировка учитывает разницу в показателе "эффективный возраст" здания – количество лет, прошедших с даты его постройки – между сравниваемыми зданиями. Экспертами не выявлено отличие в зданиях с года постройки которых, прошло не более 8 лет, этот диапазон принят в качестве типового, т.е. равного 1, как начальный, относительно которого и представлены поправочные коэффициенты.

Таблица 15.22. Отношение цен объектов в зависимости от количества лет прошедших с года постройки, относительно интервала «до 8 лет»

Более 40 лет	21-40 лет	9-20 лет	До 8 лет
0,848	0,895	0,940	1,000

Таблица 15.23. Матрица применения значений корректировки «Год постройки здания»

Объект аналог	До 8 лет, %	9-20 лет, %	21-40 лет, %	Более 40 лет, %
Объект оценки				
до 8 лет	1,000	1,064	1,117	1,179
9-20 лет	0,940	1,000	1,050	1,108
21-40 лет	0,895	0,952	1,000	1,055
более 40 лет	0,848	0,902	0,947	1,000

Таблица 15.24. Корректировки на возраст здания

<i>Объекты – аналоги</i>	<i>Объект экспертизы</i>	<i>Год постройки объектов-аналогов</i>	<i>Возраст здания, лет</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект – аналог №1	2022	2022	3	1,000
Объект – аналог №2		2022	3	1,000
Объект - аналог №3		2022	3	1,000
Объект - аналог №4		2022	3	1,000

Корректировка на год постройки здания не применяется, объект экспертизы и аналоги сопоставимы.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа для нежилых помещений является существенным преимуществом, поскольку способствует повышению пешеходного трафика и делает объект более привлекательным с коммерческой точки зрения. Объект экспертизы и Аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, поскольку имеют отдельный вход. Корректировка на наличие отдельного входа не применялась.

Корректировка на местоположение в пределах города

В каждом городе свои критерии по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Основные понятия

Под районами (микрорайонами) с высокой привлекательностью понимаются административный, деловой и культурный центры города, примыкающие к ним микрорайоны.

Среднюю привлекательность, обычно, имеют спальные районы (микрорайоны), расположенные на некотором удалении от центра города.

Низкой привлекательностью, как правило, характеризуются районы (микрорайоны), расположенные на окраинах города.

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Коэффициентная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_0 / K_A,$$

где K_0 – корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта экспертизы, K_A – корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$\Pi_C = \Pi_K \cdot K,$$

где Π_K – корректируемая цена объекта-аналога, K – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

Таблица 15.25. Корректировки на местоположение в пределах города

<i>Объекты – аналоги</i>	<i>Объект экспертизы</i>	<i>Местоположение объектов-аналогов</i>	<i>Значение корректировки</i>
Объект – аналог №1	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, кор. 2, помещение 7	Тюменская обл., Тюмень, ул. Одесская, д. 29с1 р-н Ленинский	1,00
Объект – аналог №2		Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет Октября, 57Бк2 р-н Ленинский	1,00
Объект - аналог №3		Тюменская обл., Тюмень, Одесская ул., 29с1 р-н Ленинский	1,00
Объект - аналог №4		Тюменская обл., Тюмень, Харьковская ул., 74 р-н Ленинский	1,00

Эксперт считает местоположение Объекта и Аналогов сопоставимым, корректировка не применялась.

Корректировка на площадь

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв. м дешевле и наоборот.

Таким образом, объекты, в которых общая площадь меньше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с большей площадью.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади ($R = 0,759$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,17$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид: $K_s = (S_o/S_a)$ S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед. S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad...>

Шкала корректировок на площадь представлена в таблице 15.26.

Таблица 15.26. Шкала корректировок на площадь

<i>Объекты - аналоги</i>	<i>Площадь объектов-аналогов, кв. м.</i>	<i>Площадь объекта экспертизы, кв. м.</i>	<i>Значение корректировки на площадь</i>
Объект - аналог №1	112,2	75,3	1,07
Объект - аналог №2	352,0		1,30
Объект - аналог №3	224,2		1,20
Объект - аналог №4	87,1		1,03

Весовой коэффициент рассчитан математическим способом (источник информации <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>). Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K - Искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога

S_n – сумма корректировок n-го аналога

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A| + 1)$

Таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлена в таблице 15.27.

Таблица 15.27. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0021003:27515 по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, кор. 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Наименование объекта	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0021003:27515 по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 57б, кор. 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Источник информации	Материалы дела № А70-2938-2024	https://www.etagi.com/commerce/10348501/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/likvidnoe_pomeschenie_dlya_gab_7871565565?context=H4sIAAA_AAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OjYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjZaXVQalNVeHZWS3JYWUIVJt92Mqj3VcAAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_224.2_m_7787255480?context=H4sIA_AAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OjYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjZaXVQalNVeHZWS3JYWUIVJt92Mqj3VcAAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_7788408555?context=H4sIAAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OjYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjZaXVQalNVeHZWS3JYWUIVJt92Mqj3VcAAAA
Площадь объекта, кв. м.	75,3	112,2	352,0	224,2	87,1
Цена предложения, руб.	-	26 850 000	55 288 640	51 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб./кв. м.	-	239 305	157 070	227 475	195 178
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная	-	239 305	157 070	227 475	195 178

стоимость, руб./кв. м					
Условия продажи и оплаты	-	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	239 305	157 070	227 475	195 178
Дата продажи	Дата экспертизы 26.12.2025 г.	17.11.2025г.	06.12.2025г.	12.12.2005г.	16.12.2025г.
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	239 305	157 070	227 475	195 178
Характер цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	-	0,902	0,902	0,902	0,902
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	215 853	141 677	205 182	176 051
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 57б, кор. 2, помещение 7	Тюменская обл., Тюмень, ул. Одесская, д. 29с1 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет Октября, 57Бк2 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, Одесская ул., 29с1 р-н Ленинский	Тюменская обл., Тюмень, Харьковская ул., 74 р-н Ленинский
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	215 853	141 677	205 182	176 051
этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Корректировка на этаж расположения	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	215 853	141 677	205 182	176 051
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,16	1,00	1,00
Скорректированная	-	215 853	164 345	205 182	176 051

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

стоимость, руб./кв. м					
Расположение относительно «красной линии»	Внутри квартально	Внутри квартально	Внутри квартально	Внутри квартально	На «красной линии»
Корректировка на «красную линию»	-	1,00	1,00	1,00	0,94
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	215 853	164 345	205 182	165 488
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	215 853	164 345	205 182	165 488
Площадь объекта, кв. м.	75,3	112,2	352,0	224,2	87,1
Корректировка на площадь	-	1,07	1,30	1,20	1,03
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	230 963	213 649	246 218	170 453
Корректировка на год постройки здания		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		230 963	213 649	246 218	170 453
<i>Абсолютная величина изменения первоначальной цены</i>	-	0.03	0.36	0.08	0.13
<i>Вес аналога</i>	-	0.94	0.40	0.86	0.79
<i>Весовой коэффициент</i>	-	0.31	0.14	0.29	0.26
Стоимость с учетом весового коэффициента, руб./кв. м.		71 599	29 911	71 403	44 318
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб.	217 231				
Рыночная стоимость объекта оценки на дату	16 357 494				

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

оценки, руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки (округленно), руб.	16 400 000

Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0021003:27515 по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 57б, кор. 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату исследования, составляет с учетом округления:

16 400 000 (Шестнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей.

Анализ достоверности и достаточности полученных данных

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - стандартное отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Таблица 15.28. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение показателя
Стандартное отклонение (последние откорректированные стоимости) полученных данных	32 737
Среднее значение (последние откорректированные стоимости) полученных данных	215 320,75
Коэффициент вариации	15,20

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 15,20%.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Таким образом, можно сделать вывод, что данные, полученные в ходе расчетов, являются достоверными и достаточными и данные можно использовать для выведения итоговой величины в рамках сравнительного подхода.

16. Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины стоимости

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой весовой коэффициент. Численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, а также от конкретного объекта и целей оценки.

Каждый из подходов к оценке имеет как свои преимущества, так и свои недостатки при определении обоснованной рыночной стоимости. Согласно п. 25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта экспертизы данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в

отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений».

В процессе расчета стоимости объекта исследования был применен сравнительный подход. Затратный и доходный подходы – не применялись. В результате проведенных расчетов вывод о рыночной стоимости сделан на основании результатов, полученных в рамках сравнительного подхода.

Таблица 16.1. Согласование результатов

Наименование объекта	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Согласованная стоимость, руб.
Весовой коэффициент	0,00	0,00	1,00	-
Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м	Не применялся	Не применялся	15 944 000	15 944 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот сорок четыре тысячи)
Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м	Не применялся	Не применялся	16 400 000	16 400 000 (Шестнадцать миллионов четыреста тысяч)
Машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.	Не применялся	Не применялся	800 000	800 000 (Восемьсот тысяч)

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (ИТОГОВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка ОБЪЕКТА проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на дату экспертизы. Под датой экспертизы подразумевается состояние оцениваемого ОБЪЕКТА в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

Характеристика ОБЪЕКТА экспертизы, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем Заключение, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.

Таблица 17.1. Итоговая величина рыночной стоимости

Наименование	Рыночная стоимость округленно, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м	15 944 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот сорок четыре тысячи)
Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 57б, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м	16 400 000 (Шестнадцать миллионов четыреста тысяч)
Машино-место 38 с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, общей площадью 12,5 кв. м.	800 000 (Восемьсот тысяч)
ИТОГО, руб.	33 144 000 (Тридцать три миллиона сто сорок четыре тысячи)

ВЫВОДЫ

В результате проведенного исследования и выполненных расчетов, по существу поставленных судом вопросов, эксперт пришел к следующему заключению:

Вопрос 1: Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м на текущую дату.

Ответ на вопрос 1: Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м на 26.12.2025г., составляет:

15 944 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Вопрос 2: Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 57б, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м на текущую дату.

Ответ на вопрос 2: Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 72:23:0221003:27515 по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября,

д. 576, кор. 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м на 26.12.2025г., составляет с учетом округления:

16 400 000 (Шестнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей.

Вопрос 3: Какова рыночная стоимость машино-места с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, машино-место 38, общей площадью 12,5 кв. м на текущую дату.

Ответ на вопрос 3: Рыночная стоимость машино-места с кадастровым номером 72:23:0218001:15533, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корпус 1, машино-место 38, общей площадью 12,5 кв. м на 26.12.2025г. составляет:

800 000 (Восемьсот тысяч) рублей.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

На основании Определения Арбитражного суда Тюменской области в составе судьи Петренко О.В. от 17 ноября 2025 года по делу № А70-2938/2024:

1. Эксперт, принял к производству, порученную ему судом экспертизу и провел полное исследование представленных материалов и документов.
2. Эксперт, дал обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам.
3. Эксперт, готов явиться по вызову суда для личного участия в судебном заседании и ответить на вопросы, связанные с проведенным исследованием и данным им заключением.
4. Поставленные перед экспертом вопросы не выходят за пределы специальных знаний эксперта, материалы и документы пригодны и достаточны для проведения исследований и дачи заключения.
5. Эксперт обеспечил сохранность представленных ему для исследования материалов и документов.
6. Экспертное заключение составлено в срок, установленный в определении о назначении экспертизы.
7. Эксперт не осуществлял самостоятельного сбора материалов для проведения экспертизы.
8. Эксперт не вступал в личные контакты с участниками процесса, что могло бы ставить под сомнение его незаинтересованность в исходе дела.
9. Эксперт не разглашал сведения, которые стали ему известны в связи с проведением экспертизы и не сообщал кому-либо о результатах экспертизы.

Заключение подготовил:

Эксперт



Н. В. Бакланова



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Источники информации

Аналоги машино-мест, представленные на рынке:

<https://www.etagi.com/garages/4273348/>

The screenshot shows the etagi.com website interface. The main listing is for a parking space (Машиноместо, 13.3м²) located in Tyumen, Profsoyuznaya street. The price is 750,000 RUB, with a cost of 56,391 RUB per square meter. The listing includes a photo of the building, a map, and contact information for the seller, Hachaturyan Olga Vladimirovna. The website header shows the etagi logo and navigation links. The footer shows the search bar and social media links.

<https://www.etagi.com/garages/1391928/>

The screenshot shows the etagi.com website interface. The main listing is for a parking space (Машиноместо, 12.4м²) located in Tyumen, Maksima Gorkogo street. The price is 740,000 RUB, with a cost of 59,677 RUB per square meter. The listing includes a photo of the parking space, a map, and contact information for the seller, Palayev Andrey Viktorovich. The website header shows the etagi logo and navigation links. The footer shows the search bar and social media links.

https://www.etagi.com/garages/1346753/

The screenshot shows the etagi.com website interface. The main header includes navigation links like 'Каталог квартир', 'Жилые комплексы', 'Дома и участки', etc. The main content area features a large photo of a car garage, a map, and a floor plan. The listing is for a 'Машиноместо, 12.3м²' located at 'Тюмень, ул. Максима Горького'. The price is listed as 830 000 Р. The description mentions that the parking is equipped with automatic gates and video surveillance. On the right side, there is a contact form for 'Газарян Ольга Ильдусовна' with a 5.0 rating, including buttons for 'Показать телефон', 'Перезвоните мне', and a chat option.

https://www.avito.ru/tyumen/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_1097302839?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjEiJWwxyNlY3Q3BvbTRJcnFij9Np8ZI FcAAAA

The screenshot shows the avito.ru website interface. The main header includes navigation links like 'Для бизнеса', 'Карьера в Авито', 'Помощь', etc. The main content area features a large photo of a car garage, a map, and a floor plan. The listing is for a 'Машиноместо, 11 м²' located at 'Тюмень, ул. Максима Горького'. The price is listed as 950 000 Р. The description mentions that the parking is equipped with automatic gates and video surveillance. On the right side, there is a contact form for 'Газарян Ольга Ильдусовна' with a 5.0 rating, including buttons for 'Показать телефон', 'Перезвоните мне', and a chat option.

Машиноместо, 11 м² 950 000 Р

Пользователь 8 962 465-41-14

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экоклад: ~40 кг CO₂

Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 11 м²
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Охрана: Да

Расположение
Тюменская обл., Тюмень, ул. Максима Горького, 68к2
р-н Центральный

Описание
Продам Машиноместо. Место в середине, около въезда. Корпус 2, ЖК Даудель.

№ 1097302839 - 15 декабря в 23:56 · 1727 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Рекомендации

Альфа Банк
Дарим 10 000 Р в Альфа-Инвестициях

https://www.avito.ru/tyumen/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7686729341?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjEiJWwWxyNlY3Q3BvbTRJcnFiIjE9Np8ZIFcAAAA

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Ещё

Вход и регистрация + Разместить объявление

Поиск по объявлениям

Главная > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 15 м²

1 200 000 Р

ОСАГО онлайн за 5 минут

Показать телефон 8 924 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?


Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 15 м²
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Охрана: Да

15 www.avito.ru Машиноместо, 15 м² на прода... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Машиноместо, 15 м² 1 200 000 Р Пользователь Показать телефон Написать сообщение



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

Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца


О гараже
Площадь: 15 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение
Тюменская обл., Тюмень, ул. Максима Горького, 68к1
р-н Центральный Показать карту

Описание
Удобный паркинг, в том числе для частичного хранения вещей. Фото для внимания

№ 7686729341 - 13 декабря в 14:45 - 67 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Рекомендации



15:19 20.12.2025


https://www.avito.ru/tyumen/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7418008366?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMbVdwbjBSc0FGQzc0TEU4Ijt9admpj1cAAAA

21 www.avito.ru Машиноместо, 13 м² на прода... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 13 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



999 000 Р

Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее

Показать телефон в 919 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены Эквклад: -40 кг CO₂
Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 13 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

10:18 24.12.2025

Машиноместо, 13 м² на прода... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Машиноместо, 13 м² 999 000 Р Пользователь Показать телефон Написать сообщение

Сегодня можно посмотреть? Завтра можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо Документы проверены Экоклад: -40 кг CO₂ Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 13 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение
Тюменская обл., Тюмень, жилой комплекс Даудель р-н Центральный Показать карту

Описание
В продаже несколько подземных паркингов, есть возможность выбрать и приобрести два рядом.
Отапливается, круглосуточная охрана с видеонаблюдением, ворота на пульте, доступ в подъезд без выхода на улицу.
Рассмотрю рассрочку!

№ 7418008366 - 26 ноября в 18:11 - 340 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

точка банк
Регистрация ИП, счёт и бухгалтерия — бесплатно *НОВСЕГДА*

Аналоги для нежилого помещения на ул. Алматинской, д. 6

<https://www.etagi.com/commerce/9020972/>

www.etagi.com 53.5м², 1/9 этаж, ул. Пражская, 49к2, Тюмень, коммерческая Спросить Алису AI

new futuro^N Кладовая в подарок Получить подарок

Этажи Тюмень +7... Показать Мы на связи 24/7 Поиск RU / RUB + Добавить объявление Войти

Каталог квартир Жилые комплексы Дома и участки Строительство домов Аренда Коммерческая Ипотека Ремонт Сделки по миру Этажи Журнал

Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека О районе Похожие предложения Журнал

Посмотреть 29 фото

Торговое помещение, 53.5м² 6 200 000 Р
115 888 Р/м²
Тюмень, ул. Пражская, д. 49к2 (11 км до центра)
На карте

Рассчитать платеж
Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Описание
Изменено: 08.07.25 70 просмотров

Белкин Андрей Александрович 5.0
Показать телефон
Перезвоните мне
Задайте вопрос специалисту
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Торг уместен?
Подходит под ипотеку?

Поделиться Сравнить В избранное

www.etagi.com 53.5м², 1/9 этаж, ул. Пражская, 49к2, Тюмень, коммерческая

Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека О районе Похожие предложения Журнал

Посмотреть 29 фото

Торговое помещение, 53.5м²

Тюмень, ул. Пражская, д. 49к2 (11 км до центра)
[На карте](#)

6 200 000 ₽
 115 888 ₽/м²
[Рассчитать платеж](#)
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Описание
 Изменено: 08.07.25 70 просмотров

Продаётся салон красоты полностью оснащённый германским оборудованием, укомплектованный штатом сотрудников, со своей клиентской базой. Есть отдельная входная группа. В целом сам дом имеет монолитно-каркасную конструкцию, что в свою очередь позволяет менять планировку на свое усмотрение. Просторная парковка на прилегающей территории. Возможна продажа в ипотеку на выгодных условиях!

Звоните, покажу в удобное для Вас время.

Преимущества работы с компанией «Этажи»
 Проконсультируем по инвестиционной привлекательности недвижимости и

Показать телефон
 Позвоните мне

Задайте вопрос специалисту
 Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Торг уместен?
 Подходит под ипотеку?

Поделиться Сравнить В избранное

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_69.8_m_7667931938?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAkj_YTozOntzOjEYoiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTt0ZjEzOiJsbnNhbFBYbW9yaXR5Ij0iOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjNUdSZDRIR3J4MVF0RU10Ij0t9AMlxcFcAAAA

www.avito.ru Продажа габ, 69.8 м² в Тюмени...

Поиск по объявлениям Найти

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продажа габ, 69.8 м²

11 880 000 ₽ за всё
 170 201 ₽ за м²
[История цены](#)

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

Показать телефон
 В xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

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

МОЛТИМ.Центр коммерческой недвижимости
 Компания

Надёжный партнёр 24 объекта в работе 5 лет на Авито

О помещении
 Арендатор: Яндекс Маркет Отделка: офисная

24 [www.avito.ru](#) Продажа габ, 69.8 м² в Тюмени... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Продажа габ, 69.8 м² 11 880 000 Р за всё Зарина [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Беляева, 35к2
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Продаётся помещение с арендатором Яндекс Маркет.

Арендатор ведет деятельность в помещении более одного года, долгосрочный договор аренды, финансово стабилен с ежегодной индексацией арендной платы, коммунальные услуги полностью оплачивает арендатор.

Представляем выгодное предложение по ипотечному кредитованию для приобретения коммерческого помещения. Ваша ежемесячная нагрузка составит от 71 000 рубля.

Гибкие условия оплаты: Возможность выбора срока кредита и графика платежей.

Будем рады обсудить детали и ответить на все ваши вопросы.

О здании

Готовность: в эксплуатации Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная

№ 7667931938 · 18 декабря в 09:50 · 880 просмотров (+8 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_102.5_m_ot_sobstvennika_7651884019?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWw0ZXliOiI6MTtzOjEzOiIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiI4IjtzOjE2OiIxNUdSZDRIR3J4MVFORU1OIj9AMlxcFCAAAA

24 [www.avito.ru](#) Продажа габ 102.5 м² от собст... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продажа габ 102.5 м² от собственника

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

24 000 000 Р за всё
234 146 Р за м² [История цены](#)

8 909 741-17-31 [Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

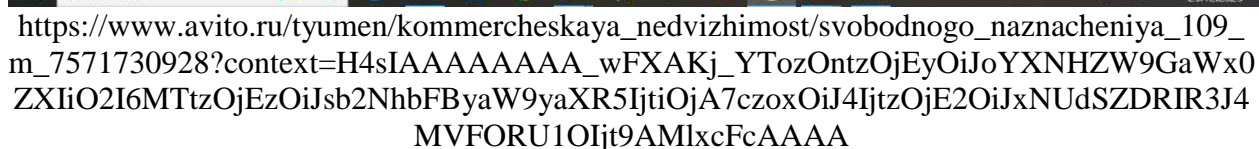
Здравствуйте!

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

Станислав
Частное лицо
На Авито с 2022 года
Документы проверены Экоклад -50 кг CO₂

В объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

О помещении



Свободного назначения, 109 м... 17 900 000 Р за всёяна Карнаухова

Описание

Продам коммерческое помещение в новом доме ЖК "Дом на Мысу".
Площадь 109 м2, электрическая мощность 22 кВт, первый этаж, 2 отдельных входа, панорамное остекление, отдельный вентиляционный канал, сан.узел, высота потолков 3,5 м.

Помещение правильной прямоугольной формы, с двумя панорамными окнами, выходит в большой двор с новыми многоэтажными домами. Улучшенная черновая отделка, ровная стяжка пола.

Отлично подойдет для размещения пекарни, кофейни, для производства и реализации суши. Для косметологии, салона красоты, аптеки, дошкольных развивающих студий. Новый жилой комплекс не перенасыщен коммерческими помещениями и предложением услуг для жителей.

Есть все что нужно для успешного бизнеса. Торг уместен.

Без комиссий. Онлайн-показ, помощь в оформлении ипотеки

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: жилой дом	Количество парковочных мест: 50
Удаленность от дороги: первая линия	

№ 7571730928 · 19 декабря в 10:54 · 160 просмотров (+0 сегодня)

Рекомендации

Аналоги для нежилого помещения на ул. 50 лет Октября, д.57 б кор. 2
<https://www.etagi.com/commerce/10348501/>

112.2м², 1 этаж, ул. Одесская, 29с1, Тюмень, свободное назначение

Кладовая в подарок

Этажи Тюмень +7... Показать Мы на связи 24/7

Каталог квартир Жилые комплексы Дома и участки Строительство домов Аренда Коммерческая Ипотека Ремонт Сделки по миру Этажи Журнал

Галерея 0 недвижимости Характеристики Ипотека 0 районе Похожие предложения Журнал

Посмотреть 7 фото

Свободное назначение, 112.2м² 26 850 000 Р
 239 305 Р/м²
 Тюмень, ул. Одесская, д. 29с1
[На карте](#)

[Рассчитать платеж](#)
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Описание

Изменено: 17.11.25 29 просмотров

Ступина Юлия Александровна
 +7 906 827 01 84
[Перезвоните мне](#)

Задайте вопрос специалисту
 Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Торг уместен?
 Подходит под ипотеку?

[Поделиться](#) [Сравнить](#) [В избранное](#)

www.etagi.com 112.2м², 1 этаж, ул. Одесская, 29с1, Тюмень, свободное назначение

Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека О районе Похожие предложения Журнал

Посмотреть 7 фото

Свободное назначение, 112.2м²

Тюмень, ул. Одесская, д. 29с1
На карте

26 850 000 ₽
239 305 ₽/м²
[Рассчитать платеж](#)
Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Описание

Изменено: 17.11.25 29 просмотров

✦ **Продам отличный офис с арендаторами!**
Никаких дополнительных вложений и хлопот!
Сразу уже получаете стабильный доход!

💡 **КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:**

- Расположено в здании парковки в ЖК Квартал Новин
- Площадь помещения: 112,2 м²

🏢 **ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИЦИИ:**

- Отсутствие необходимости в дополнительных вложениях
- Арендатор «Красное и Белое»
- Арендная ставка 980р. м2 (110 000 р. в мес)
- Аренда на 15 лет (до 2038)

🔧 **ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

- Высокие потолки (3 м)
- Кондиционерный агрегат

Ступина Юлия Александровна
+7 906 827 01 84
[Перезвоните мне](#)

Задайте вопрос специалисту
[Здравствуйте!](#)

Когда можно посмотреть?
Торг уместен?
Подходит под ипотеку?

[Поделиться](#) [Сравнить](#) [В избранное](#)

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/likvidnoe_pomeschenie_dlya_gab_7871565565?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZaXVQalNVeHZWS3JYWUIVjrt2Mqj3VcA AAA

www.avito.ru Ликвидное помещение для габ...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Ещё

Вход и регистрация + Разместить объявление

Avito Поиск по объявлениям [Найти](#) Во всех регионах

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Ликвидное помещение для габ

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

55 288 640 ₽ за всё
157 070 ₽ за м²
[История цены](#)

8 936 563-27-21

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

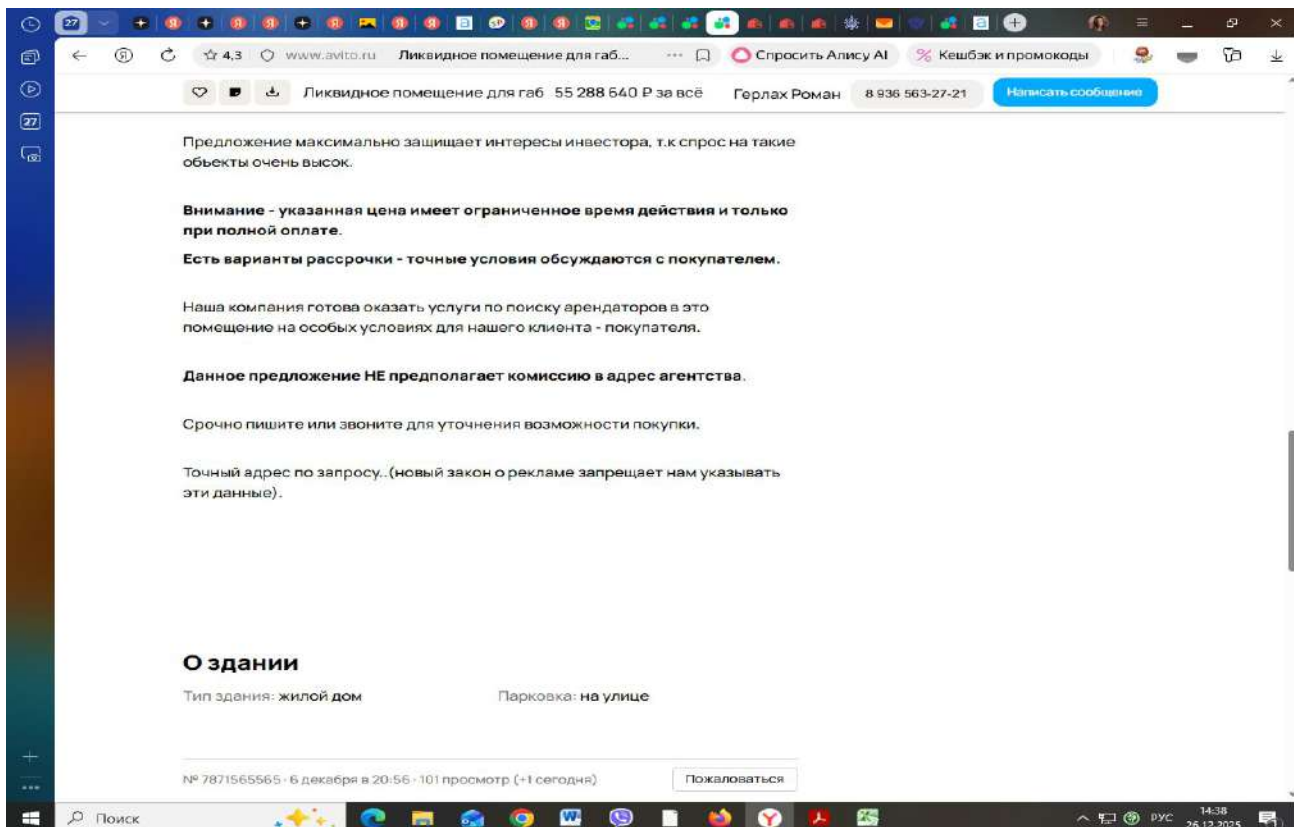
[Здравствуйте!](#)

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

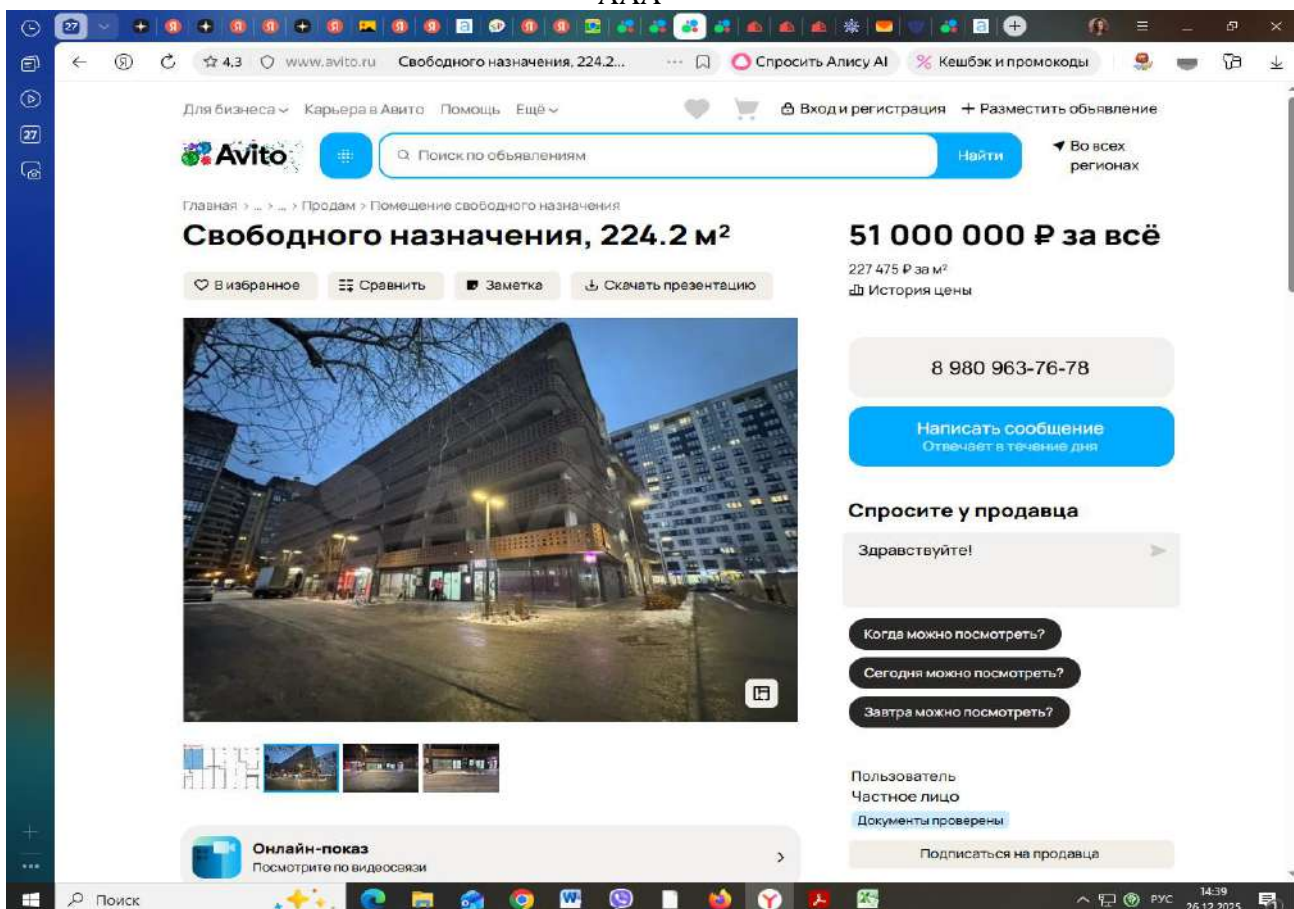
Агентство недвижимости Югры
Компания

168 объектов в работе Реквизиты проверены

О помещении



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_224.2_m_7787255480?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsbnB2NhbFB2aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvNzRhcnJXS0pQYVVFod0JVJlt9tf4GzVcA AAA



27 4.3 www.avito.ru Помещение свободного назна... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Помещение свободного назна... 17 000 000 Р за всё Пользователь 8 958 479-54-82 Написать сообщение

р-н Ленинский Показать карту

Описание

Продажа от собственника! С прекрасным адекватным арендатором!

- * Продается коммерческое помещение свободного типа, площадью 87,1 кв.м. на ул. Харьковской, 74
- * Первая линия, в новом жилом доме Сердце Сибири, сквозной проезд на ул. 50 лет Октября и ул. Харьковская
- * На сегодняшний день в помещении находится арендатор - Планета пола, договор аренды бессрочный, с индексацией
- * 3 метра высота потолков
- * 2 отдельных входа
- * Современный ремонт
- * В Жилом комплексе: Монетка, Магнит, Красное и белое, Светлое и темное, Бристоль, пункты выдачи, стоматологии, рестораны и тд.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная
 Тип здания: жилой дом Количество парковочных мест: 10
 Удаленность от дороги: первая линия

№ 7768408555 - 16 декабря в 20:10 - 147 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Рекомендации

Поиск

Скидка на торг

авочник расчет... x Создать Войти

актировать Преобразовать Электронное подписание Найти текст или инструмент

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промыш. - складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Крупные города										
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	3...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
Средние города										
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
Небольшие города и населенные пункты										
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

14.04.2025, 10:35

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГЛП, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГЛП, высококачественные обои или покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,14	1,09

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,759
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,633

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед

n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (СТРИТ-РИТЕЙЛ)

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор местоположения универсального помещения в крупном городе

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор местоположения универсального помещения (стрит-ритейл) в крупном городе, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Помещение расположено в микрорайоне со следующей привлекательностью:			
– Высокой	0,88	1,12	1,00
– Средней	0,70	0,86	0,78
– Низкой	0,48	0,68	0,58

Основные понятия

Под районами (микрорайонами) с высокой привлекательностью понимаются административный, деловой и культурный центры города, примыкающие к ним микрорайоны.

Среднюю привлекательность, обычно, имеют спальные районы (микрорайоны), расположенные на некотором удалении от центра города.

Низкой привлекательностью, как правило, характеризуются районы (микрорайоны), расположенные на окраинах города.

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Коэффициентная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

Справочные показатели

[Торг](#)
[Местоположение](#)
[Первая линия](#)
[Автомобильная парковка](#)
[Витринное остекление](#)
[Отдельный вход](#)
[Этаж расположения](#)
[Площадь \(масштаб\)](#)
[Внутренняя отделка](#)
[Инженерные коммуникации](#)
[Санузел](#)
[Техническое состояние](#)
[Оборудование](#)
[Перевод в нежилое](#)
[Коммунальные расходы](#)
[ВРМ](#)
[Потери от недозагрузки](#)
[Потери от неплатежей](#)
[Операционные расходы](#)
[Коэффициент капитализации](#)
[Интервал неопределенности](#)
[Срок экспозиции](#)

Красную линию

...

×

+ Создать

Войти

...

активировать

Преобразовать

Электронное подписание

Найти текст или инструмент

🔍

📄

🖨

14.04.2025, 10:37

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4361865163

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	72:23:0221003:27515
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Номер кадастрового квартала	72:23:0221003
Дата присвоения кадастрового номера	22.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица 50 лет Октября, дом 576, корпус 2, помещение 7
Площадь, м²	75.3
Номер, тип этажа	Этаж 1
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	5781848.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	72:23:0221003:26984
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Аникин Сергей Сергеевич
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 07.08.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4361865163

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	72:23:0221003:27515
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Гримайло Дмитрий Анатольевич

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Гримайло Дмитрий Анатольевич, 09.02.1984, Российская Федерация, СНИЛС 118-474-692 85, Паспорт гражданина Российской Федерации 71 04 161482 выдан 25.03.2004 Вторым городским отделом милиции УВД Ленинского АО города Тюмени</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 72:23:0221003:27515-72/050/2024-1, 03.06.2024</p> <p>Документы-основания: Договор участия в долевом строительстве номер Н6-6-6.2.-007н 24.03.2021, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Администрации города Тюмени номер 72-23-68-2022 30.11.2022, Передаточный акт 21.03.2024</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещение регистрации</p> <p>Дата государственной регистрации: 25.07.2024</p> <p>Номер государственной регистрации: 72:23:0221003:27515-72/041/2024-3</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p>



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 07.08.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4361865163

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	72:23:0221003:27515
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете 103688/23/72004-ИП выдан 21.07.2024, РОСП Ленинского АО г.Тюмени</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации</p> <p>Дата государственной регистрации: 19.06.2024</p> <p>Номер государственной регистрации: 72:23:0221003:27515-72/041/2024-2</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете 163515/22/72004-ИП выдан 18.06.2024, РОСП Ленинского АО г.Тюмени</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4361779553

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	72:23:0218001:15533
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Номер кадастрового квартала	72:23:0218001
Дата присвоения кадастрового номера	04.10.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 013569 , Условный номер 72-72-01/373/2008-205 , Инвентарный номер нет
Адрес (местоположение)	Тюменская область, город Тюмень, улица Максима Горького, 68, корпус 1, машиноместо 38
Площадь, м²	12.5
Номер, тип этажа	Цокольный этаж Цоколь
Назначение	Нежилое
Наименование	Машиноместо
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	478993.63
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	72:23:0218001:965
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	72:23:0218001:15533
Сведения о правах	необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа; Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования; Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права; Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 20.06.2023 Номер государственной регистрации: 72:23:0218001:15533-72/041/2023-9 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете 103688/23/72004-ИП выдан 19.06.2023, РОСП Ленинского АО г.Тюмени Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд; Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 15.03.2023 Номер государственной регистрации: 72:23:0218001:15533-72/041/2023-8 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете 163515/22/72004-ИП выдан 15.02.2023, РОСП Ленинского АО г.Тюмени Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд; Данные отсутствуют Вид: Запрещение регистрации

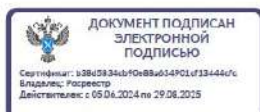


Лист 3 из 4

Данные актуальны на 07.08.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	72:23:0218001:15533
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Дата государственной регистрации: 15.09.2022 Номер государственной регистрации: 72:23:0218001:15533-72/041/2022-7 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете 163515/22/72004-ИП выдан 12.09.2022, РОСП Ленинского АО г.Тюмени Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд; Данные отсутствуют

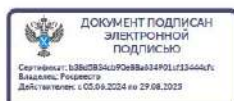
Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 07.08.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	72:23:0103002:13775
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Номер кадастрового квартала	72:23:0103002
Дата присвоения кадастрового номера	19.01.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Алматинская, дом 6, помещение 5
Площадь, м²	97.7
Номер, тип этажа	Этаж 1
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	6540410.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	72:23:0103002:13119
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Бойко Людмила Александровна
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 07.08.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	72:23:0103002:13775
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Гримайло Дмитрий Анатольевич

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Гримайло Дмитрий Анатольевич, 09.02.1984, Российская Федерация, СНИЛС 118-474-692 85, Паспорт гражданина Российской Федерации 71 04 161482 выдан 25.03.2004 Вторым городским отделом милиции УВД Ленинского АО города Тюмени</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 72:23:0103002:13775-72/041/2022-1, 17.03.2022</p> <p>Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Администрации города Тюмени номер 72-304-16-2020 29.12.2021, АКТ приема-передачи нежилого помещения 15.02.2022, Договор участия в долевом строительстве номер 5н 26.12.2020</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещение регистрации</p> <p>Дата государственной регистрации: 20.06.2023</p> <p>Номер государственной регистрации: 72:23:0103002:13775-72/041/2023-4</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p>



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 07.08.2024

Сведения из Росреестра, представленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Данные актуальны на 07.08.2024

ООО «Ваш партнер» 2004-2025

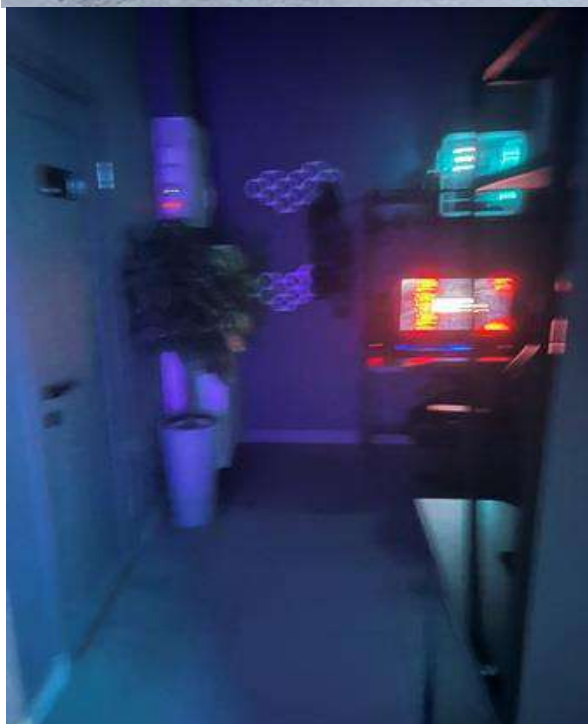
Фотоиллюстрации

Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0103002:13775, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Алматинская, д. 6, помещение 5, общей площадью 97,7 кв. м





Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0221003:27515, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 576, корпус 2, помещение 7, общей площадью 75,3 кв. м



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ОБРАЗОВАНИЕ, КВАЛИФИКАЦИЮ ЭКСПЕРТА



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 0039864

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности.

Регистрационный номер Р - 237

Настоящий диплом выдан Баклановой Надежде Викторовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 18 августа 2016 г. по 17 февраля 2017 г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) _____
(наименование)
Частном образовательном учреждении дополнительного
профессионального образования «Санкт-Петербургский институт управления»
по программе «Судебная товароведческая экспертиза»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Комиссия решением от 17 февраля 2017 г. удостоверяет право (соответствие
квалификации) Баклановой Надежды Викторовны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной
товароведческой экспертизы (специализация)


 Председатель комиссии Григорьев
 Руководитель _____

Город Санкт-Петербург год 2017

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Бакланова Надежда Викторовна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН **720401693795**
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
03 октября 2007 года, регистрационный № 001055

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано **22 июля 2020 года.**
Президент Ю.В. Козырь


 0000428 *

МФ: 03.07.2020, 1. Москва, 2020 г., серия 8

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 — 001055 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

1. СТРАНОВАТЕЛЪ:
Г.Г. Бажанова, Надежда Викторовна
Паспортные данные: Сер 7110 N8815074, выдан Офисом УОИМС России по Тюменской обл. в Калининском АО города
Тюмени (код подразделения - 720-0025) 13.11.2010

2.1. СПАО «Инвестград» (далее – «Страховщик»), в лице (от имени) страхового возмещения и суммы страхового престола) 60%. Адрес местонахождения: Россия, г. Москва, ул. Петербургская, д.12, стр.2.
Директор СПАО «Инвестград» (далее – «Страховщик»), в лице: prof.msk@yandex.ru, тел. (495) 956-77-77

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.2. АО «АльфаСтрахование» далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховых премий) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Яхьяева, д. 15, пом. 2/5.

[illegible]

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

**5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

6. РЕТРОАКТИВНИЙ ПЕРІОД:

7. СГРАНОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

**8. СТРАХОВАЯ СУММА
ГЛИМУТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СОСТРАХОВЩИКОВ):**

9. ФРАНШИЗА;

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бакланова Надежда Викторовна

С.Ю. Абрамгельский

СОСТАВЛЯЮЩИЕ:

От Социального института

С.Ю. Абрамгельский

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



Полис ООО «Ваш партнер»

Акционерное общество "Страховое общество газовый промышленность" (АО "СОГАЗ"), имеющее в дальнейшем "Страховщик", в лице ведущего отдела по сопровождению корпоративных продаж Теневского филиала Мариной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности №Р/5-13/25 от 24.03.2025 г.,

г. Тюмень

29 июля 2025 г.

ПОЛИС № 1525 PL 0022

страхования ответственности оценщиков

при осуществлении оценочной деятельности

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, заключенному договору на проведение оценки, и/или третьим лицам.

По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).

Заключив, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.

3.1. Страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страхователя от страховой выплаты и отказа в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.

3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 09 августа 2025 года и действует до 24 часов 00 минут 08 августа 2026 года.

Если в установленный срок в п.7 Полиса срок страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.

5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

Не установленны

4 000,00 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек.

Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «12» августа 2025 года.

Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

В соответствии с Правилами.

При наступлении события, являющегося страховым случаем, сообщить о происшествии по телефону: 8 800 133 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <https://www.sogaz.ru/sogaz/about/branches/>

8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о невозможности предоставления документов и сведений, содержащих информацию о наступлении страхового случая, либо о запросе документов у компетентных органов и специалистов, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать окончательный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил или Договора страхования, Страховщик обязан:

– сообщить об этом при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь, до

предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов – уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих или ненадлежащим образом оформленных документов.

Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выдаче факта предоставления или документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.

8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:

8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, включая получение страховой суммы, а также о форме и способе осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой он был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

В соответствии с Правилами

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страховой взнос) – при уплате страховой премии (в расчерку) по наступившему в силу Договору:

10.1.1. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в расчерку) по наступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его осуществление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в расчерку, не были уплачены, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе прекратить действие, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласованию сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если в установленном Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в расчерку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».

10.1.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в расчерку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе прекратить действие, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» – «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в деньгах), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов

100 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

6) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительным соглашением к Договору.

а) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплатенной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а", "б" п. 10.1.1./п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: info@vashpartner2004@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении споров сторона сторона обязуется соблюдать досудебный порядок урегулирования (с написанием мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Приложение.

является неотъемлемой частью настоящего Положения

1. "Правила страхования ответственности оценщика при осуществлении целевой деятельности" Страхователя в редакции от 12.05.2015 г. Правила вложены Страхователем.

2. Заключение на страхование от "18" июля 2023 г.

3. Список оценщиков.

4. Подтверждение оценщиками получения страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Бюллетеня стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющей страховые организации и иностранные страховые организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик

Акционерное общество
"Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Томский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Томск, ул. Республики, 14/7, д/а 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-133-0-888
Тел/факс: +7(3452) 65-81-80
Банковские реквизиты: Получатель:
АО "СОГАЗ"
ОГРН 1027339820921
ИНН 7736053485 КПП 997950001
ИНН 40701810599010150001
Р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва
жс 3010100000000220 БИК 044525220



О.А. Маркина /

Страхователь

Общество с ограниченной ответственностью «Ваш партнер» (ООО «Ваш партнер»)
Юридический адрес: 625000, Россия, г. Томск,
ул. Герцена, д.53, оф.313
Тел/факс: +7 908-874-80-09
ОГРН 1047200590140
Банковские реквизиты:
ИНН 7204083618
КПП 720301001
Р/с 40702810220120004322
жс 30101810145250000411
БИК 044525411
Банк ВТБ (ПАО)
Правила вложены Страхователем



С.А. Сидорова /