



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ
АО «ТЮМЕНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ДОРОЖНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ»
АО «ТОДЭП»

Республики ул. 143, кор.2, Тюмень 625026, тел./факс: (8 3452) 680-160, E-mail: shabalina@todep.ru
ИНН 7203175930, ОКНХ 61129, ОКПО 3358266, КПП 785050001, р/с 40702810767020104007 ПАО Сбербанк
БИК 047102651 к/с 30101810800000000651

31.01.2024г

№ 1

ПРОТОКОЛ
Заседания комиссии по проведению процедуры отчуждения
непрофильных активов АО "ТОДЭП"

ПОВЕСТКА:

1. Определение начальной цены реализации непрофильных активов в соответствии с Программой отчуждения непрофильных активов АО "ТОДЭП (новая редакция), утвержденной Советом директоров (Протокол № 27 от 09.12.21 -

рублей

Наименование НА	Адрес (месторасположения объекта)	Балансовая стоимость (остаточная на 30.09.2023)	Справедливая стоимость, определенная независимым оценщиком	кроме того НДС	Итого начальная цена реализуемого имущества с НДС	Примечание
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 810,00 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане подвал:1-40, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широтная, 113/1	Тюменская область, город Тюмень, ул. Широтная, 113/1	9 307 555	9 326 667	1 865 333	11 192 000	инв.764

Председатель комиссии: Колесник В.В.

Члены комиссии: Ключникова Е.П.

Шабалина Е.А.

Минаков А.Б.

Попов Г.Ф.

исп. Начальник ОФУЭиП
Шабалина Е.А.
8(3452) 680-160



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
**ТЮМЕНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ДОРОЖНО-
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ**
АО «ТОДЭП»

«07» февраля 2024 г.

г. Тюмень

Приказ № 50 – П

Об утверждении аукционной документации и проведении аукциона по продаже непрофильных активов АО «ТОДЭП»

В целях реализации Программы отчуждения непрофильных активов АО «ТОДЭП» утверждённой решением Совета директоров АО «ТОДЭП» (Протокол от 09.12.2021 г. № 27),

П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Организовать и провести аукцион на повышение цены по продаже непрофильного актива АО «ТОДЭП» – Нежилого подвального помещения общей площадью 810 м², находящегося по адресу: 625046, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Широтная, д. 113/1 (номер на поэтажном плане подвал: 1 – 40), далее также – Лот, НПА.

2. Утвердить начальную цену по продаже обозначенного НПА согласно сведениям, из Отчёта об оценке № 5 от 15.01.2024 г. и Протокола заседания комиссии по проведению процедуры отчуждения НПА АО «ТОДЭП» от 31.01.2024 г. № 1, с учётом НДС равную **11 192 000,00** руб. (одиннадцать миллионов ста девяносто двум тысячам рублей).

2.1. Определить «шаг аукциона» для вышепоименованного Лота в сумме, соответствующей **5 000,00** руб. (пяти тысячам рублей).

2.2. В целях повышения вероятности реализации указанного НПА, задаток по указанному Лоту не устанавливать.

3. В срок не позднее **24.02.2024** г. включительно утвердить аукционную документацию по продаже НПА и обеспечить размещение указанной документации на электронной торговой площадке ООО «РТС-тендер» по электронному адресу: www.rts-tender.ru, а также на официальном сайте АО «ТОДЭП».

4. Обязанность по подготовке, размещению и проведению процедуры аукциона по продаже НПА возложить на главного специалиста группы по закупкам отдела дорожных работ АО «ТОДЭП» – Попова Григория Федоровича.

5. Структурному подразделению АО «ТОДЭП», в ведении которого находится реализуемый Лот оказывать содействие должностному лицу АО «ТОДЭП», поименованному в п. 4 настоящего Приказа, в части предоставления необходимых для подготовки и объявления конкурентной процедуры аукциона сведений (документов, информации, материалов) и ознакомления заинтересованных лиц с реализуемым НПА АО «ТОДЭП».

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на председателя комиссии, (утверждена Приказом от 18.10.2023 г. № 435-П) – главного инженера АО «ТОДЭП» – Колесника Вадима Владимировича.

Генеральный директор

исп.: Попов Григорий Федорович,
тел.: +7 (3452) 290-196; вн.:1016



Ю.Н. Зинчук



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЮМЕНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ДОРОЖНО-
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ»

Россия, Тюменская область, г. Тюмень
625026, ул. Республики, д. 143, корп. 2, эт. 3-5
Контактная информация:
«Приёмная» тел./факс: +7 (3452) 20-85-70
e-mail: priemnaya@todep.ru

ИНН 7203175930 КПП 785050001
ОКПО 33582661 ОГРН 1067203269726
Р/С 40702810767020104007
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО Сбербанк
БИК 047102651
К/С 30101810800000000651

ДОКУМЕНТАЦИЯ

О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ ПО ПРОДАЖЕ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ АО «ТОДЭП»

Согласовано:

Главный бухгалтер АО «ТОДЭП»

Е.П. Ключникова

Начальник отдела финансового учёта, экономики и
планирования АО «ТОДЭП»

Е.А. Шабалина

Составлено:

Главный специалист группы по закупкам ОДР
АО «ТОДЭП»

Г.Ф. Попов

Тюмень, 2024 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ НПА

Акционерное общество «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие» (далее также – АО «ТОДЭП», Продавец) настоящим объявляет о проведении аукциона в электронной форме по продаже непрофильных активов (далее также – Аукцион) в порядке, установленном настоящим Информационным сообщением о проведении продажи НПА (далее также – Информационное сообщение), являющимся неотъемлемой частью настоящей Документации и Программой отчуждения непрофильных активов АО «ТОДЭП».

1	Способ торгов	Аукцион в электронной форме (далее также – Торги)	
Сведения о Продавце			
2	2.1	Наименование	Акционерное общество «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие» (АО «ТОДЭП»)
	2.2	Местонахождения (юридический/почтовый адрес)	РФ, 625026, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 143, корп. 2
	2.3	Контактные лица Продавца	1) по процедурным вопросам осуществляемых Торгов: гл. специалист группы по закупкам – Попов Григорий Федорович тел. + 7 (3452) 290-196, e-mail: popov@todep.ru 2) по вопросам финансового сопровождения заключаемого договора: зам. главного бухгалтера – Шабалина Елена Алексеевна тел.: + 7 (3452) 680-160, e-mail: shabalina@todep.ru
Сведения об электронном операторе Торгов			
3	3.1	Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РТС-тендер» (далее также – Оператор)
	3.2	Местонахождения (юридический/почтовый адрес)	121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А, эт. 25, пом. 1
	3.3	Контактные данные Оператора	Сайт: www.rts-tender.ru (далее – ЭП) Адрес электронной почты: info@rts-tender.ru тел.: +7 (499) 653-77-00, +7 (800)-500-7-500, факс: +7 (495) 733-95-19
Сведения о предмете Торгов (далее также – Имущество)			
4	4.1	Лот	Нежилое подвальное помещение общей площадью 810 м ² , находящееся по адресу: 625046, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Широкая, д. 113/1 (номер на поэтажном плане подвал: 1 – 40).
	4.2	Общие характеристики реализуемого Имущества	Приведены в Приложении № 1 «Описание предмета Торгов» к настоящей Документации
	4.3	Порядок, форма оплаты и передачи (переход права) Имущества	Приведены в Приложении № 2 «Проект Договора» к настоящей Документации
Сведения о начальной цене реализуемого Имущества			
5	5.1	Начальная цена лота	11 192 000,00 руб. (одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи рублей) в т.ч. НДС
	5.2	Шаг аукциона	5 000 руб. (пять тысяч рублей)
	5.3	Задаток	не устанавливается
Место, порядок и сроки подачи и рассмотрения заявок на участие в аукционе (его этапов)			
6	6.1	Место подачи заявок на участие в Торгах	Заявка на участие в настоящих Торгах подается их участником на ЭП в форме электронного документа, в соответствии с Регламентом ЭП по электронному адресу: www.rts-tender.ru .
	6.2	Дата начала срока подачи заявок	20.02.2024 г. Приём заявок ЭП осуществляется круглосуточно, время московское
	6.3	Дата и время окончания срока подачи заявок	05.04.2024 г. в 08:00
	6.4	Дата рассмотрения поданных на участие в Торгах заявок	05.04.2024 г.
	6.5	Дата и время проведения Аукциона	08.04.2024 г. в 08:00
	6.6	Дата подведения итогов Торгов	08.04.2024 г.

6.7	Порядок и срок отзыва заявок и отказа от проведения процедуры Торгов	<p>Лицо, подавшее заявку на участие в настоящих Торгах, вправе отозвать заявку (внести в её содержание изменения) не позднее даты окончания срока подачи заявок на участие Торгах.</p> <p>Продавец вправе отказаться от проведения продажи НПА посредством настоящих Торгов в любое время до окончания срока подачи заявок на участие в таких Торгах.</p>
Порядок ознакомления с реализуемым Имуществом		
7.1	Предоставление участникам Торгов разъяснений	<p>Любое заинтересованное лицо (далее также – Претендент) вправе направить в адрес Продавца в электронной (в т.ч. с использованием функционала ЭП) или бумажной форме, официальный запрос о предоставлении разъяснения размещённой им информации по настоящим Торгам с указанием способа направления ответа на такой запрос.</p> <p>Запрос разъяснений информации о настоящих Торгах рассматривается Продавцом в течении 3 (трёх) рабочих дней и ответ на указанный запрос направляется Продавцом в адрес лица запросившего дополнительную информацию не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня его рассмотрения.</p> <p>Продавец вправе не давать разъяснений в случае если соответствующий запрос информации поступил позднее чем за 3 (три) рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в Торгах.</p>
7.2	Осмотр реализуемого Имущества	<p>Физический осмотр реализуемого Имущества осуществляется на безвозмездной основе путём предварительного согласования такого осмотра с Продавцом на основании обращения заинтересованного в приобретении такого Имущества лица.</p> <p>Указанные обращения могут быть направлены в электронной (в т.ч. с использованием функционала ЭП) или бумажной форме в адрес Продавца в любой момент до даты и времени окончания срока подачи заявок на участие в Торгах с указанием:</p> <ul style="list-style-type: none"> – темы письма, позволяющей идентифицировать такое письмо как запрос на физический осмотр конкретного Имущества (Лота); – контактные данные лица, заинтересованного в осмотре Имущества, позволяющие связаться с таким лицом (ФИО, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона и др.); – номер и наименование Торгов, и конкретного Имущества (Лота) физический осмотр которого запрашивается заинтересованным лицом.
7.3	Месторасположения (адрес) реализуемого Имущества	625046, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Широтная, д. 113/1
Сроки и порядок регистрации Претендентов на ЭП		
8	<p>Для обеспечения возможности доступа к участию в Торгах Претендентам необходимо пройти процедуру регистрации в соответствии с Регламентом ЭП, размещённом по электронному адресу: www.rts-tender.ru.</p> <p>Регистрация Претендентов на участие в настоящих Торгах на ЭП осуществляется круглосуточно, ежедневно до даты и времени окончания срока подачи заявок, указанного в п. 6.3 настоящего Информационного сообщения.</p> <p>Регистрации на ЭП подлежат Претенденты, ранее не зарегистрированные на ЭП или регистрация которых на ЭП была ими прекращена.</p> <p>Порядок работы Претендента на ЭП, системные требования и требования к программному обеспечению Претендента устанавливаются Оператором ЭП и размещены на его официальном сайте.</p>	
Порядок участия в Торгах		
9.1	К участию в настоящих Торгах допускаются любые лица независимо от организационно-правовой формы, своевременно подавшие заявку, соответствующую установленным требованиям настоящей Документации к её содержанию и оформлению и обеспечившие поступление задатка (в случае его установления) в порядке и сроки, установленные настоящим Информационным сообщением.	
9.2	Порядок подачи и отзыва заявки	9.2.1 Заявка на участие в настоящих Торгах подаётся путём заполнения Приложения № 3 «Форма заявки на участие в электронном аукционе» к Документации, с приложением электронных образов документов в pdf-формате, установленных п. 9.3 настоящего Информационного сообщения. Претендент вправе подать заявку на участие в Торгах на любой лот (заявки на несколько лотов или все лоты), при этом в отношении каждого лота Претендент вправе подать только одну заявку на участие.
		9.2.2 Заявки подаются на ЭП с момента начала срока подачи заявок, указанного в п. 6.2 настоящего Информационного сообщения, до времени и даты окончания срока подачи заявок (п. 6.3 Информационного сообщения).

		9.2.3	Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного п. 6.3 настоящего Информационного сообщения, срока, регистрации на ЭП не подлежат.
		9.2.4	Участник Торгов вправе не позднее даты и времени окончания срока подачи заявок отозвать заявку путём направления соответствующего уведомления об отзыве заявки на ЭП.
		9.2.5.	Участник Торгов осознаёт и самостоятельно несёт все расходы и риски, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в таких Торгах, участием в Аукционе (предложением конкретной цены) и заключением договора.
9.3.	Перечень документов, прилагаемых к заявке на участие в Торгах		<p>Одновременно с заявкой, подаваемой на участие в Торгах в соответствии с п. 9.2.1 настоящего Информационного сообщения, Претенденты представляют электронные образы (в pdf-формате) следующих документов:</p> <p><u>I. для юридического лица:</u></p> <p>1) свидетельство о гос. регистрации и иные учредительные документы Претендента.</p> <p>1.1) для иностранных организаций:</p> <ul style="list-style-type: none"> – выписка из торгового реестра или иные документы, подтверждающие правоспособность организации; – документ о регистрации по месту нахождения; – копия свидетельства о постановке на учёт в налоговых органах РФ в случае если деятельность осуществляется через постоянное представительство в РФ; <p>2) свидетельство о постановке на учёт в налоговых органах (сертификат о резидентстве для нерезидентов);</p> <p>3) решение органа управления Претендента о совершении сделки в случаях, когда такое решение необходимо в соответствии с законодательством РФ, учредительными документами Претендента или соглашением сторон, либо письменное заявление Претендента, что сделка не требует одобрения органов управления;</p> <p>4) решение об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа, принятое органом управления претендента, к компетенции которого уставом отнесён вопрос об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа;</p> <p>5) доверенность на участие в настоящих Торгах и заключение договора по их результатам, выданная в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (если от имени Претендента действует его представитель по доверенности).</p> <p>В случае, если доверенность на осуществление действий от имени Претендента подписана лицом, уполномоченным единоличным исполнительным органом Претендента на предоставление соответствующих полномочий в порядке передоверия, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица, выдавшего доверенность.</p> <p><u>II. для физического лица (в том числе ИП):</u></p> <p>1) копии всех листов документа, удостоверяющего личность;</p> <p>2) доверенность на участие в настоящих Торгах и заключение договора по его результатам (если от имени Претендента действует его представитель по доверенности).</p> <p>Все подаваемые Претендентом документы не должны иметь исправлений, а если имеют должны быть надлежащим образом заверены. Печати, подписи, реквизиты и текст оригиналов и копий документов должны быть чётко читаемыми. Подписи на оригиналах и копиях документов должны быть расшифрованы (указывается должность и ФИО подписавшегося лица).</p>
9.4	Условия допуска к участию в Торгах		<p>Продавец вправе отклонить участника Торгов от дальнейшего участия в Аукционе в случае наличия следующих обстоятельств:</p> <p>1) предоставленная участником Торгов заявка (Приложение № 2 к Документации) не заполнена или заполнена не в полном объёме;</p> <p>2) участником Торгов представлен не полный пакет документов, предусмотренный п. 9.3 настоящего Информационного сообщения и (или) оформление, содержание указанных документов не соответствует требованиям настоящего Информационного сообщения и (или) законодательства РФ;</p> <p>3) не поступления в установленный срок задатка (в случае установления требования о его предоставлении в Информационном сообщении);</p> <p>4) заявка представлена лицом, полномочия которого неподтверждены и</p>

		(или) представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством РФ.
9.5	Порядок проведения Аукциона	<p>9.5.1 Аукцион проводится в порядке и в соответствии с Регламентом ЭП путём увеличения его участниками начальной цены реализуемого Имущества (конкретного лота) на величину кратную «шагу аукциона» (п. 5 Информационного сообщения), где победителем Аукциона признаётся участник, предложивший наиболее высокую цену за соответствующий лот (Имущество)</p> <p>9.5.2 В случае, если Аукцион признан несостоявшимся по причине признания участником Торгов только одного Претендента, договор купли-продажи заключается с таким участником по начальной цене реализуемого Имущества без проведения процедуры аукциона, при этом такой участник не вправе отказаться от заключения договора купли-продажи реализуемого НПА.</p>
Порядок внесения и возврата задатка		
<i>(п. 10.1 – 10.6 настоящего раздела Информационного сообщения применяется в случае установления в п. 5 Информационного сообщения требований к предоставлению задатка)</i>		
10.1		Для участия в настоящих Торгах Претендент вносит задаток в размере, определённом п. 5 настоящего Информационного сообщения. Непосредственный порядок внесения задатка определяется Регламентом ЭП.
10.2		Претендент самостоятельно обеспечивает поступление задатка в период течения срока подачи заявки на участие в Торгах, где договор о задатке считается заключённым в установленном порядке с момента фактического перечисления Претендентом суммы задатка соответствующей п. 5 настоящего Информационного сообщения.
10.3		Плательщиком задатка может быть только Претендент. Перечисление задатка иными лицами не допускается. Перечисленные денежные средства иными лицами (кроме Претендента) расцениваются как ошибочное перечисление и подлежит возврату на счёт их плательщика.
10.4		Поступивший от участника Торгов задаток подлежит возврату в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления следующих событий: 1) поступление уведомления от участника Торгов об отзыве своей заявки; 2) размещение Продавцом соответствующего протокола Торгов: – для участников Торгов, не признанных победителями Аукциона (итоговый протокол); – для участников Торгов, не допущенных к участию в Аукционе (протокол рассмотрения заявок); 3) принятие Продавцом решения об отказе от проведения настоящих Торгов. В случае если Оператором ЭП определён иной срок возврата задатка, применяется срок установленный Оператором ЭП.
10.5		Задаток, внесённый лицом, впоследствии признанным победителем Аукциона, засчитывается в счёт оплаты приобретаемого Имущества, при этом заключение договора купли-продажи для победителя Аукциона является обязательным.
10.6		В случае изменения реквизитов участника Торгов для возврата задатка такой участник направляет в адрес Оператора ЭП уведомление об их изменении до дня проведения процедуры Аукциона, при этом задаток возвращается участнику в срок, установленный п. 10.4 настоящего Информационного сообщения со дня подтверждённого получения Оператором ЭП уведомления об изменении реквизитов.
10.7		При уклонении (отказе) победителя Аукциона, от заключения в установленный срок договора купли-продажи НПА он утрачивает право на заключение указанного договора с наступлением в отношении такого лица правовых последствий, предусмотренных действующим законодательством РФ и задаток ему не возвращается (в случае установления требования о предоставлении задатка). В случае уклонения (отказа) победителя Аукциона от заключения договора купли-продажи НПА Продавец вправе предложить заключить такой договора лицу, предложение о цене за реализуемое Имущество которого было признано вторым по степени выгоды после уклонившегося от заключения договора победителя Торгов, при этом такое лицо не вправе отказаться от заключения Договора с Продавцом.
Срок и порядок заключения договора купли-продажи и ответственность за уклонение (отказ) от его заключения		
11	11.1	Договор по результатам Торгов заключается на условиях, предусмотренных Документацией в соответствии с законодательством РФ по форме, приведённой в Приложении № 2 «Проект договора» к Документации, по цене, предложенной победителем Торгов (лицом, обязанным заключить договор) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты размещения на ЭП итогового протокола, составленного по результатам Торгов.

11.2	Лицом, с которым заключается договор по результатам Торгов является победитель Аукциона (единственный участник Торгов) или участник Аукциона, занявший в ранжировании 2 (второе) место, если победитель Торгов уклонился от заключения договора.
11.3	При уклонении (отказе) победителя Аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи применяются положения, предусмотренные п. 10.7 настоящего Информационного сообщения.
11.4	В случае, если Торги признаны несостоявшимися по причине признания их участником только одного Претендента, договор купли-продажи НПА заключается с таким единственным участником по начальной цене продажи Имущества в порядке, предусмотренном п. 11.1 настоящего Информационного сообщения, при этом заключение договора для указанного участника является обязанностью, соответственно последний не в праве отказаться от его заключения.
11.5	В случае если в установленный п. 11.1 настоящего Информационного сообщения срок от победителя Торгов (единственного участника, лица обязанного заключить договор) не поступил подписанный экземпляр договора купли-продажи НПА, такой участник Торгов считается уклонившимся от его заключения с наступлением правовых последствий предусмотренных действующим законодательством РФ.

Приложения к настоящей Документации, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1: Описание предмета Торгов;

Приложение № 2: Проект договора;

Приложение № 3: Форма заявки на участие в Аукционе в электронной форме.

Описание объектов Аукциона

Общие сведения об Имуществе		
Сведения об имущественных правах	Собственность (Свидетельство о гос. регистрации от 15.07.2015 г.)	
Наименование	Помещение	Свидетельство о гос. регистрации права 72-72/001-72/001/098/2015-1437/2 от 15.07.2015 г.
Назначение	Нежилое	
Этаж расположения Имущества	Подвал	
Площадь, м ²	810	
Адрес местонахождения Имущества	625046, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Широтная, д. 113/1	
Год постройки	1983 г.	
Материал стен здания	Кирпичные	
Отопление	Центральное	
Водопровод		
Канализация		

Приложение: Отчёт об оценке от 15.01.2024 г. № 5.

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимого имущества
№ _____

г. Тюмень

« ____ » _____ 2024 г.

Акционерное общество «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Зинчука Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, в дальнейшем именуемый «Покупатель», действующий на основании _____ (совместно и по раздельности именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец продаёт, а Покупатель приобретает недвижимое имущество: нежилое подвальное помещение общей площадью 810 м², находящееся по адресу: 625046, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Широтная, д. 113/1 (номер на поэтажном плане подвал: 1 – 40), кадастровый номер: 72:23:0430004:11609 (далее также – Имущество, Нежилое помещение).

Указанное Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 15.07.2015 г. (запись регистрации № 72-72/001-72/001/098/2015-1437/2) и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 29.06.2017 г.

1.2. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора Имущество, являющееся предметом настоящего Договора, никому не продано, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена приобретаемого Покупателем Нежилого помещения, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, составляет _____ (_____) рублей (в т.ч. НДС – 20 %).

2.2. Указанная цена определена по результатам проведённых Продавцом конкурентных Торгов на основании Документации о проведении аукциона в электронной форме по продаже непрофильных активов АО «ТОДЭП» от 20.02.2024 г., утверждённой Приказом АО «ТОДЭП» от 07.02.2024 г. № 50-П.

3. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

3.1. Покупатель оплачивает Нежилое помещение, приобретаемое в соответствии с условиями настоящего Договора путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Продавца (раздел 10 Договора) в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента заключения настоящего Договора.

3.2. Статьи 317.1, 823 Гражданского кодекса РФ к отношениям сторон не применяются.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Покупатель обязуется принять и оплатить приобретаемое Имущество в полном объёме и в установленные настоящим Договором сроки (п. 2.1, 3.1 Договора), а также нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

4.2. Продавец обязуется в течение **10 (десяти) рабочих дней** с момента фактического поступления денежных средств от Покупателя на расчётный счёт, указанный в разделе 10 настоящего Договора передать Покупателю приобретённое Имущество, являющееся предметом настоящего Договора, в соответствии с Актом приёма-передачи (Приложение к настоящему Договору).

Риск случайной гибели или повреждения Имущества переходит от Продавца Покупателю с момента подписания Акта приёма-передачи.

4.3. Одновременно с передачей Имущества передать все имеющиеся у Продавца оригиналы документов (кадастровые (при наличии), правоустанавливающие и др.) необходимых для постановки Нежилого помещения на учёт в ЕГРН.

4.4. при необходимости обеспечить явку своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления действий, необходимых для гос. регистрации перехода права по настоящему Договору.

4.5. Право собственности на Нежилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, возникает у Покупателя с момента его государственной регистрации в ЕГРН.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне все причинённые убытки (в т.ч. упущенную выгоду).

5.2. В случае несвоевременного исполнения Покупателем обязательства по оплате приобретаемого Имущества, установленного п. 3.1, 4.1 настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу пеню в размере 0,5 % (ноль целых пять десятых процента) от суммы Договора за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае несвоевременного исполнения Продавцом обязательств по передаче Автотранспортного средства, установленных п. 4.2 настоящего Договора, Продавец обязан уплатить Покупателю пеню в размере 0,5 % (ноль целых пять десятых процента) от суммы договора за каждый календарный день просрочки.

5.4. Положения п. 5.2, 5.3 настоящего раздела Договора не применяются в случае если факт неисполнения (ненадлежащего исполнения обязательства) возник в следствии виновных действий (бездействия) Стороны, принимающей исполнение такого обязательства.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору (раздел 5 Договора), если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают такие обстоятельства, которые возникли после заключения Договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий, неподвластных Сторонам, включая: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, запрещение властей, террористический акт при условии, что эти обстоятельства оказывают воздействие на выполнение обязательств по Договору и подтверждены соответствующими уполномоченными на дачу такого подтверждения органами.

6.3. Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно информировать другую Сторону о случившемся и его причинах.

6.4. Если, по мнению Сторон, исполнение Договора может быть продолжено в порядке, действовавшем до возникновения обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, которое необходимо для учёта действия этих обстоятельств и их последствий.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до завершения оформления прав собственности Покупателя на Имущество и завершения всех расчётов.

7.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются путём письменного согласования между обеими Сторонами. Изменения настоящего Договора в части снижения стоимости Имущества не допускаются.

7.3. В случае невозможности регистрации перехода к Покупателю права собственности на Имущество по вине Продавца, Покупатель вправе отказаться от дальнейшего исполнения настоящего договора, расторгнув его в одностороннем порядке.

В таком случае Продавец обязан возвратить Покупателю фактически полученные в качестве оплаты стоимости Имущества денежные средства в разумный срок с момента предъявления соответствующего требования Покупателем.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие между Сторонами, подлежат урегулированию в процессе переговоров.

8.2. Споры, которые не могут быть урегулированы в процессе переговоров между Сторонами, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца в соответствии с требованиями действующего процессуального законодательством РФ.

9. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из Сторон и два экземпляра для регистрирующего органа.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ: АО «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие»
625026, г. Тюмень, ул. Республики, 143, корп. 2
ИНН 7203175930, КПП 785050001
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО Сбербанк
р/с 40702810767020104007
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651.
Тел. /факс: +7 (3452) 20-85-70
E-mail: priemnaya@todep.ru

ПОКУПАТЕЛЬ:

ПРОДАВЕЦ
Генеральный директор АО «ТОДЭП»

ПОКУПАТЕЛЬ

_____ Ю.Н. Зинчук

Приложение к Договору
купли-продажи недвижимого имущества
от _____ 2024 г. № _____

А К Т

приёма-передачи недвижимого имущества
к Договору № _____ от _____ 2024 г.

г. Тюмень

« ____ » _____ 2024 г.

Акционерное общество «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Зинчука Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, в дальнейшем именуемый «Покупатель», действующего на основании _____, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ и согласно условиям Договора купли-продажи недвижимого имущества от « ____ » _____ 2024 г. № _____ (далее – Договор), составили настоящий акт о нижеследующем:

Продавец передал, а Покупатель принял недвижимое имущество: нежилое подвальное помещение общей площадью 810 м², находящееся по адресу: 625046, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Широтная, д. 113/1 (номер на поэтажном плане подвал: 1 – 40), кадастровый номер: 72:23:0430004:11609.

Имущество принадлежит Продавцу на основании Договора купли продажи ценных бумаг ОАО «ДЭУ АО» от 24.06.2015 г., дата гос. регистрации: 15.07.2015 г. (запись регистрации № 72-72/001-72/001/098/2015-1437/2)

Претензий у Покупателя к Продавцу относительно состояния недвижимого имущества и содержательной составляющей передаваемых сопроводительных правоустанавливающих документов нет.

Настоящий передаточный акт составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из сторон и два экземпляра для регистрирующего органа.

ПРОДАВЕЦ

Генеральный директор АО «ТОДЭП»

ПОКУПАТЕЛЬ_____
Ю.Н. Зинчук

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В ЭЛЕКТРОННОМ АУКЦИОНЕ
по продаже непрофильных активов АО «ТОДЭП»**

Претендент: _____
(Ф.И.О. для физического лица или ИП, наименование для юридического лица с указанием организационно-правовой формы)
в лице: _____
(Ф.И.О.)
действующий на основании¹: _____
(Устав, Положение и др.)

I. Заполняется физическим лицом (индивидуальным предпринимателем (далее также – ИП))

Паспортные данные: Серия: _____ № _____ дата выдачи: _____
код подразделения : _____ Кем выдан: _____

Адрес государственной регистрации: _____

Адрес фактического проживания: _____

Номер контактного телефона: _____
Дата регистрации в качестве ИП: _____
ОГРН ИП №: _____

II. Заполняется юридическим лицом

Адрес местонахождения: _____

Почтовый адрес: _____

Номер контактного телефона: _____
ИНН №: _____
ОГРН №: _____

III. Заполняется представителем Претендента²:

Действующий на основании доверенности: от _____ № _____
Паспортные данные представителя : Серия: _____ № _____ дата выдачи: _____
код подразделения : _____ Кем выдан: _____

Адрес государственной регистрации: _____

Адрес фактического проживания: _____

Номер контактного телефона: _____

принял решение об участии в настоящем аукционе в электронной форме по продаже непрофильных активов АО «ТОДЭП»:

Номер процедуры: _____ Дата объявления процедуры: _____ Номер лота: _____
Полное наименование Имущества (Лота): _____

и обязуюсь (гарантирую):

1) обеспечить поступление задатка (обеспечительного платежа) в размере _____ руб.
_____ (сумма прописью)

в сроки и в порядке установленные в п. 10 Информационного сообщения Документации (подлежит заполнению в случае установления п. 5.8 Информационного сообщения, требования о необходимости внесения задатка).

2) в случае победы в Торгах или если моя заявка окажется единственной (второй по степени выгодности), заключить договор купли-продажи НПА в порядке и на условиях предусмотренных п. 11 Информационного сообщения Документации.

Подавая настоящую заявку Претендент в полном объеме ознакомлен и согласен со всей совокупностью требований и условий Документации о проведении аукциона в электронной форме по продаже НПА АО «ТОДЭП» и настоящей заявкой декларирует следующее:

1. Соблюдать условия и порядок проведения настоящих Торгов, содержащиеся в Информационном сообщении Документации.

2. В случае признания победителем Торгов или единственным участником (участником, чье предложение о цене является вторым по степени выгодности в случае уклонения (отказа) победителя Торгов от заключения договора), заключить

договор купли-продажи НПА с Продавцом в соответствии с порядком, сроками и требованиями, установленными Информационным сообщением Документации и договоре купли-продажи НПА.

3. Задаток победителя Торгов (в случае установления требований к его предоставлению) или единственного участника (участника, чье предложение о цене является вторым по степени выгоды в случае уклонения (отказа) победителя Торгов от заключения договора) засчитывается в счёт оплаты приобретаемого Имущества (Лота).

4. Претендент ознакомлен и ему понятны все требования и положения Информационного сообщения Документации. Претендент также подтверждает свою осведомленность о фактическом состоянии и технических характеристиках реализуемого Продавцом Имущества (Лота) и он не имеет претензий к нему (ним).

5. Претендент извещён о праве отозвать заявку в порядке и в сроки, установленные в Информационном сообщении Документации.

6. Ответственность за актуальность и достоверность представленных документов и информации несёт Претендент.

7. Претендент подтверждает, что на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с порядком проведения Торгов, порядком внесения задатка, содержанием Информационного сообщения Документации и всеми Приложениями к Документации – они ему понятны.

Претендент подтверждает, что надлежащим образом, достаточным для принятия решения об участии в настоящих Торгах идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Имущества (лота).

8. Претендент осведомлен и согласен с тем, что Оператор ЭП и Продавец не несут ответственности за ущерб, который может быть причинен Претенденту отменой Торгов, внесением изменений в Информационное сообщение Документации, а также приостановлением организации и проведения процедуры Торгов.

Платежные реквизиты Претендента:

Претендент: _____
(Ф.И.О. для физического лица или ИП, наименование для юридического лица)
ИНН Претендента³ _____
КПП Претендента⁴ _____
Наименование банка: _____
(Наименование Банка в котором у Претендента открыт счет; название города, где находится банк)
р/с или л/с: _____
к/с: _____
БИК: _____
ИНН: _____
КПП: _____

Подпись Претендента (его представителя, действующего на основании доверенности):

(Должность (при наличии) и подпись Претендента или его уполномоченного представителя, ИП или юр. лица)

М.П. (при наличии)

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», подавая заявку, Претендент дает согласие на обработку персональных данных, указанных в представленных документах и информации.

¹ Заполняется при подаче заявки юридическим лицом;

² Заполняется при подаче заявки лицом, действующим на основании доверенности;

³ ИНН для физ. лиц (при наличии) 12 знаков, ИНН для юр. лиц 10 знаков. Претенденты – физ. лица указывают ИНН в соответствии со свидетельством о постановке на учёт физ. лица в налоговом органе;

⁴ КПП в отношении юр. лиц и ИП.



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор ООО «ЭКО-Н»

_____ Е. А. Казаринова

**ОТЧЕТ № 5
ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (П.3 ФСО IV)	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 810,00 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане подвал: 1-40, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широтная, 113/1, с кадастровым номером 72:23:0430004:11609.
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор №5/24 о возмездном оказании услуг по оценке от 11.01.2024 года
ЗАКАЗЧИК	Акционерное общество «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие» (АО «ТОДЭП»)
ДАТА ОЦЕНКИ	11.01.2024 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	15.01.2024 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	5
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	Рыночная
МЕСТО СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	г. Тюмень
СТРАНИЦ В ОТЧЕТЕ	66

Тюмень, 2024



Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н»
625023, г. Тюмень, ул. Республики, д. 169, к. 1, оф. 303
Тел.(3452) 549-101
info@eko-n.com

ИНН 7203498761
КПП 720301001
ОГРН 1207200003416
www.eko-n.com

*Генеральному директору
Зинчук Юрию Николаевичу*

Уважаемый Юрий Николаевич!

На основании Договора № 5/24 возмездного оказания услуг по оценке от 11.01.2024г., Задания на оценку, Оценщик ООО «ЭКО-Н» произвел оценку Объекта оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 810,00 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане подвал: 1-40, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широтная, 113/1, с кадастровым номером 72:23:0430004:11609.

Оценка рыночной стоимости осуществлялась с использованием сравнительного подхода. Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта, на дату оценки 11.01.2024 года с учетом всех допущений, ограничений и округлений, составляет:

- с учетом НДС: 11 192 000 (Одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи) рублей.

- без учета НДС: 9 326 667 (Девять миллионов триста двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей.

Анализ и расчеты стоимости Объекта оценки представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, с учетом всех содержащихся в отчете допущений и ограничений.

**С уважением,
Генеральный директор ООО "ЭКО-Н"**

_____ **Е. А. Казаринова**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4
3. Стандарты оценки и методические рекомендации	5
4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	6
4.1. Специальные допущения	6
4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными	6
5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
6. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)	7
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	7
6.2. Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки	7
6.3. Сведения об ограничениях и обременениях, связанных с Объектом оценки	8
6.4. Анализ местоположения объектов оценки	9
6.5. Сведения об износе и устареваниях	10
6.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	11
7. Анализ рынка Объекта оценки и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов	13
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	13
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	19
7.3. Обзор рынка недвижимости в г. Тюмень	20
7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) о продаже, к которому относится Объект оценки. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, цены в анализируемом сегменте	22
7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	23
8. Анализ наиболее эффективного использования	24
9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	25
9.1. Основные методы, применяемые при определении рыночной стоимости объектов недвижимости	25
9.2. Обоснование применения выбранных подходов и методов оценки для оценки Объекта оценки	26
10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	27
11. Результаты оценки	35
12. Заявление о соответствии сведения о независимости	35
13. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	37
14. Приложения	37
16.1. Термины и определения, применяемые в отчете	37
16.2. Фотографии объекта оценки	39
16.3. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	43
16.4. Ссылки на источники информации	53
16.5. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика	61

1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 810,00 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане подвал: 1-40, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широкая, 113/1, с кадастровым номером 72:23:0430004:11609.
Дата оценки:	11.01.2024 года
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Порядковый номер Отчета:	5/24
Дата составления Отчёта:	15.01.2024 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 5/24 от 11.01.2024 года
Итоговая величина стоимости объекта оценки, в рублях с учётом математического округления. (с учетом НДС)	11 192 000 (Одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи) рублей.
Итоговая величина стоимости объекта оценки, в рублях с учётом математического округления. (без учета НДС)	9 326 667 (Девять миллионов триста двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей.
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только в целях, предусмотренных настоящим заданием на оценку.

2. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 810,00 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане подвал: 1-40, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широкая, 113/1, с кадастровым номером 72:23:0430004:11609.
Права на объект оценки (п.3 ФСО IV)	Право собственности на объект оценки принадлежит АО «ТОДЭП»
Иные расчетные величины (п.9 ФСО-7)	-
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО № 7)	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО № 7)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.07.2015. 2. Выписка из ЕГРН от 09.06.2017. 3. Технический паспорт нежилого помещения. 4. Инвентаризационная карточка учета объекта основных средств №764, дата: 15.01.2024 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п. 8 ФСО № 7)	Право собственности на объект оценки без ограничений и обременений.
Цель оценки (п.3 ФСО IV)	Установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости, для определения цены договора купли-продажи объекта оценки.
Законодательная база проведения оценки (п.3 ФСО IV)	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
Вид стоимости (п.3 ФСО IV)	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости (в случае необходимости в соответствии с п.17 и/или 22 ФСО II)	Стоимость определена из предпосылки рыночной формы сделки. Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

	<p>необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки (п.3 ФСО IV)	«11» января 2024 года
Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки (раздел II ФСО III)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемое имущество рассматривается свободным от прав на него со стороны третьих лиц (за исключением тех, которые были особо оговорены). 2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. 3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, природные или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. 4. Информация, содержащаяся в документах, предоставленных Заказчиком, является достоверной
Специальные допущения (при наличии) (раздел II ФСО III)	Заказчик гарантирует, что предоставил для оценки документы, которые содержат достоверную информацию.
Ограничения оценки (раздел III ФСО III)	Оценка проводится по документам, предоставленным Заказчиком и на основании осмотра объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке (п.3 ФСО IV)	Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только в целях, предусмотренных настоящим Задаaniem на оценку.
Форма составления отчета об оценке (п.3 ФСО IV)	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями ФСО-VI «Отчет об оценке», частью второй статья 11 Федерального закона об оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет об оценке, подготовленный в соответствии с настоящим Задаанием на оценку.
Форма представления итоговой стоимости (подп. 4 п.4 ФСО IV)	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) выражается в рублях в виде числа с учетом математического округления до целых чисел.
Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО-7)	Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки, приводится в виде итоговой стоимости объекта оценки после согласования результатов, полученных в рамках использования разных подходов, в рублях, без указания границ интервала, в котором находится итоговая стоимость.

3. Стандарты оценки и методические рекомендации

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

1. Специальные стандарты оценки:

• федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

2. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: свод стандартов оценки, утвержденных Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» Протоколом №4/2010 от 31.08.2010 г. с изменениями и дополнениями, утверждёнными Протоколом № 19/2011 от 12.05.2011 г., Протоколом №59/2014 от 25.11.2014 г., Протоколом №57/2015 от 05.11.2015 г., Протоколом № 24/2017 от 06.04.2017 г., Протоколом № 36/2017 от 24.05.2017 г. Протокол № 60/2022 от 07 ноября 2022 г.).

4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

4.1. Специальные допущения

Основания для установления специальных допущений для определения стоимости Объекта оценки не выявлены.

4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

1. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемое имущество рассматривается свободным от прав на него со стороны третьих лиц (за исключением тех, которые были оговорены в специальных допущениях).

2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта и способных повлиять на его стоимость. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения.

3. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, природные или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта.

4. Информация, содержащаяся в документах, предоставленных Заказчиком, является достоверной. Согласно письма заказчика оценки.

5. В соответствии с Заданием на оценку итоговая стоимость объекта недвижимости должна быть представлена в виде конкретного числа с учётом математического округления.

5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3

Сведения о Заказчике оценки	
Полное наименование	Акционерное общество «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие»
Сокращенное наименование	АО «ТОДЭП»
Место нахождения	625026, г. Тюмень, ул. Республики, д.143, корп.2
ОГРН	1067203269726
Сведения об Оценщике	
Фамилия Имя Отчество Оценщика	Мясникова Елена Евгеньевна
Местонахождение/контактные данные Оценщика	Почтовый адрес: 625023, г. Тюмень, ул. Республики, д.169, к.1, офис 303 Местонахождение: 625023, г. Тюмень, ул. Республики, д.169, к.1, офис 303 Контактный тел.: (3452) 549-101 E-mail: ocsenka@eko-n.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 010609, дата вступления 18.02.2022 года.
Сведения о саморегулируемой организации	Наименование: Ассоциация «Русское общество оценщиков» включено в РОО 18.02.2022 года №010609 Местонахождение: 107078, г. Москва, а/я 308. Телефон: 8 (495) 662-74-25 Официальный сайт: www.srroo.ru Электронная почта: Info@srroo.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке выдан ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» по образовательной программе «Оценка бизнеса (предприятия)» от 17.08.2021г. регистрационный номер 05-140-21
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 031686-1 от 15.11.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	СПАО «ИНГОССТРАХ» страховой полис №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-010609, период страхования с 01.07.2023 по 31.12.2024 включительно, на сумму 30 000 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 года
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ 135	Соответствует независимости в соответствии со статьей 16 ФЗ – 135 в полном объеме. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, также не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н» Место нахождения: 625023, г. Тюмень, ул. Республики, д.169, к.1, офис 303. Контактный тел.: (3452) 549-101
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации	Не привлекались

6. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.07.2015.
2. Выписка из ЕГРН от 09.06.2017.
3. Технический паспорт нежилого помещения.

6.2. Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки

Право собственности на объект оценки принадлежит АО «ТОДЭП»

Право собственности, согласно пункту 2 ст.209 ГК РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6.3. Сведения об ограничениях и обременениях, связанных с Объектом оценки

Согласно данным Росреестра (<https://rosreestr.ru>), размещённых в открытом доступе, ограничения и обременения права в отношении оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки есть, рисунок 1.

 **Помещение** ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 11.11.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	72:23:0430004:11609
Дата присвоения кадастрового номера	07.12.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тюменская область, город Тюмень, улица Широтная, 113/1
Площадь, кв.м	810
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	20068122.60
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	11.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	72-72-01/456/2011-367
Инвентарный номер	нет
Инвентарный номер	#08790

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 72:23:0430004:11609-72/001/2017-2 от 29.06.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/041/2020-12 от 21.01.2020
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/041/2020-13 от 21.01.2020
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/041/2020-14 от 28.02.2020
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/051/2020-18 от 11.08.2020
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/043/2020-19 от 06.11.2020
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/041/2020-20 от 09.12.2020
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/041/2022-28 от 04.08.2022
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/049/2022-29 от 19.10.2022
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/051/2020-17 от 24.07.2020
	Ипотека № 72:23:0430004:11609-72/053/2023-32 от 28.07.2023

Рисунок 1. Данные Росреестра

6.4. Анализ местоположения объектов оценки

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широкая, 113/1.

Тюмень — город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Расположен на реке Туре. Образует муниципальное образование город Тюмень со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Тюмень расположена на юге Западной Сибири, в азиатской части России, на обоих берегах реки Туры, левом притоке Тобола. В 205 км до Кургана, в 325 км до Екатеринбурга, в 246 км до Тобольска, в 437 км до Челябинска и в 625 км до Омска. Расстояние до Москвы 2163 км, до Санкт-Петербурга — 2555 км. Географические координаты: 57°15' северной широты, 65°54' восточной долготы (вход в главпочтамт), высота над уровнем моря — от 48,52 метров (отметка нуля водомерного поста в реке Туре) до 121 метра (в районе аэропорта Роцино).

Инфраструктура

Достоинством района КПД является хорошо развитая социально-бытовая и транспортная инфраструктура.

Район хорошо обеспечен детскими садами, школами, есть гимназия, ТГНГУ и Медицинская академия. Для людей, ведущих здоровый образ жизни, есть возможность посещать различные спортивные комплексы и фитнес-клубы. Провести досуг также не проблема – можно сходить в кинотеатр, посетить ДК «Строитель» или просто прогуляться с детьми по уютным скверам и паркам. Большое количество различного профиля магазинов и организаций помогает жителям решить проблему поиска необходимых товаров и услуг.

На территории расположены дошкольные учреждения, школы, детские развивающие центры, спортивный комплекс «Юность», ДК «Строитель», кинотеатр «Киномакс», аптеки,

поликлиники, большое количество магазинов, работает торговый центр «Привоз», рынок «Пригородный», поблизости расположен автовокзал.

Транспорт

Основной транспортной артерией района является улица Республики, через остановочные комплексы которой проходит большое количество автобусов и маршрутных такси, доставляющих пассажиров в любую часть нашего города.

Застройка

Район КПД начал застраиваться в 60-х годах в основном кирпичными и панельными пятиэтажками «хрущевского» и «брежневского» типа. Площадь кухни в таких квартирах небольшая – всего 5-6 кв.м, но комнаты достаточно просторные – 17-19 кв. метров. Несмотря на сходство планировок и площадей «хрущевок» и «брежневок», между ними есть существенное отличие, которое зачастую является решающим фактором в выборе квартиры того или другого типа – это наличие газовой или электрической плиты. В конце 90-х годов в этом районе начали возводить дома 121-Т, 121-3Т серий, а также дома индивидуальной планировки на ул. Пржевальского. Очень красивый новый дом с витражным остеклением расположился по ул. Одесская, 44/1, где планировки квартир с «изюминкой» – есть сауны, гардеробные, санузлы с окнами, к тому же дом находится в пяти минутах ходьбы от ТГНГУ и Медицинской академии. Есть и малогабаритное жилье – пансионаты и общежития.

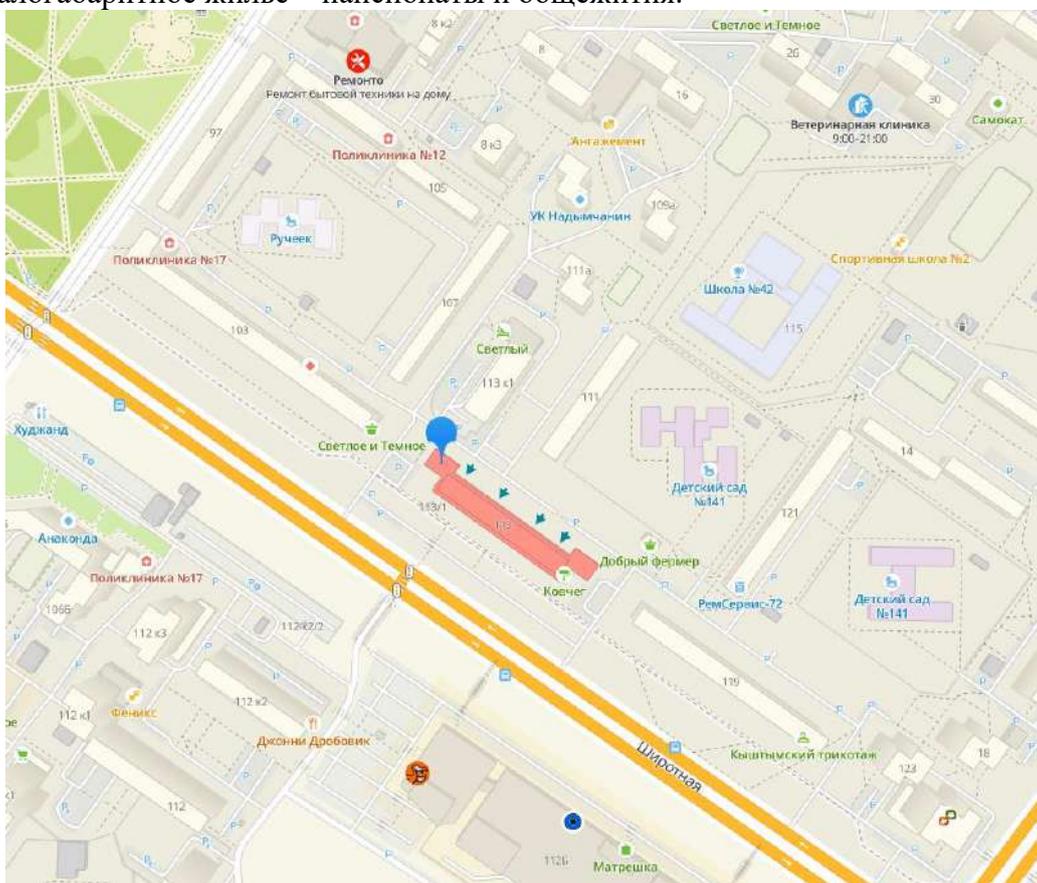


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте г. Тюмень

Источники информации: <https://ru.wikipedia.org>; <http://safe-rgs.ru/827-derevnya-zubareva-stareyshaya-v-tyumenskom-rayone.html>; <https://www.google.com/maps/>, <https://yandex.ru/maps/>

6.5. Сведения об износе и устареваниях

В настоящей оценке общий физический износ встроенных нежилых помещений определен в процентном соотношении, согласно Укрупненной шкале физического износа:

Укрупненная шкала физического износа

Таблица 4

Оценка технического состояния объектов	Описание технического состояния объектов недвижимости	Размер физического износа
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

Согласно данным сайта Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/>, дом, в котором расположены оцениваемые встроенные помещения, построен в 1983 году. Следовательно, его эффективный возраст на дату оценки составляет 40 лет.

По состоянию на дату оценки Объект оценки эксплуатируется по назначению. В результате визуального осмотра было выявлено, что помещение находится в удовлетворительном состоянии. Так как специальная строительная экспертиза основных конструктивных элементов не проводилась, техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, по данным визуального осмотра было определено как «удовлетворительное», размер физического износа составляет от 30 до 50%.

6.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

На основании документов, предоставленных Заказчиком, информации, имеющейся в открытом доступе, а также по данным визуального осмотра оценщика, выявлены следующие характеристики оцениваемого имущества:

Характеристика встроенного нежилого помещения площадью 810 кв. м

Таблица 5

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом недвижимости площадью 810 кв.м.		
Сведения об имущественных правах на объект оценки	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации права от 15.07.2015.)	
Сведения о физических свойствах Объекта оценки		
Наименование	Помещение	Свидетельство о государственной регистрации права 72-72/001-72/001/098/2015-1437/2, дата выдачи: 15.07.2015г.
Назначение	Нежилое	
Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение	подвал	
Площадь, кв.м.	810	
Адрес (местонахождение) объекта	Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широтная, 113/1.	
Год завершения строительства	1983 г.	
Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Согласно данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/)

-отопление	центральное	Визуальный осмотр объекта оценки
-водопровод	центральное	
-канализация	центральное	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.		
Нет данных		
Информация о текущем использовании объекта оценки		
Текущее использование объекта оценки	По назначению	Визуальный осмотр объекта оценки

Здание

Дата обновления информации: 13.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	72:23:0430004:485
Дата присвоения кадастрового номера	25.11.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Широтная, д. 113
Площадь, кв.м	8864.1
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	10
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1983

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	426884064.52
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	10.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	72-72-01/413/2009-043
Кадастровый номер	72:23:0430004:0000:71:401:001:002373880
Инвентарный номер	#08790

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p>	<p>Общая долевая собственность № 72-72-01/413/2009-043 от 29.01.2010</p> <p>Общая долевая собственность № 72-72/001-72/001/106/2016-9078/6 от 18.04.2016</p>
---	--

Рисунок 3. Данные из Росреестра по зданию находящегося по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, д. 113.

7. Анализ рынка Объекта оценки и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций -12,6%, в том числе, добывающих полезные ископаемые -19,4%, с другой — рост экспорта товаров и услуг +14,2% (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост

оттока капиталов в 2022 году +82,5%. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме 223,2 млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 15,1% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году +19,5%, в 2022 году +22,4%, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: +25,1%, +16,9%) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные про-

граммы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России;
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>;
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/;
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных.

Информация о социально-экономической ситуации в Тюменской области (без автономных округов) за 2023 год

по состоянию на 15.12.2023

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

По итогам января-сентября 2023 года в Тюменской области рост наблюдается в промышленности (индекс промышленного производства за январь-сентябрь 2023 года составил 110,1% к январю-сентябрю 2022 года), в обрабатывающих производствах (114,6% к январю-сентябрю 2022 года), объеме строительных работ (121,6% к январю-сентябрю 2022 года). Продолжается реализация инвестиционных проектов, при этом наибольший объем инвестиций направлен в производственный сектор. В потребительском секторе отмечается положительная динамика по объему платных услуг населению, восстановилась положительная динамика оборота розничной торговли. На 01.10.2023 численность населения области составила 1 614,6 тыс. человек, увеличившись по сравнению с началом 2023 года на 6,1 тыс. человек.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства за январь-сентября 2023 года (по предварительным данным Росстата) составил 110,1% к январю-сентябрю 2022 года (по РФ – 103,3%).

Индекс «Обрабатывающих производств» составил 114,6% (по РФ – 107,1%). Наибольшие темпы роста в секторе отмечены в:

- производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (209,9%);
- производстве прочих готовых изделий (132,1%);
- производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (130,6%);
- производстве прочих транспортных средств и оборудования (122,5%);
- производстве прочей неметаллической минеральной продукции (121,9%);
- производстве кокса и нефтепродуктов (121,7%);
- производстве мебели (118,3%);
- производстве пищевых продуктов (114,4%);

- производстве химических веществ и химических продуктов (114,2%);
- производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (111,5%);
- производстве резиновых и пластмассовых изделий (109,3%);
- производстве электрического оборудования (108,7%);
- обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломки и материалов для плетения (106,6%).

В «Добыче полезных ископаемых» - 100,6% к январю-сентябрю 2022 года (по РФ – 98,8%).

В «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – 98,6% (по РФ – 100,1%).

В «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 114,9% (по РФ – 97,4%).

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-сентябрь 2023 года составил 78,8 млрд рублей, в расчете на душу населения – 49,1 тыс. рублей (РФ – 42,1 тыс. рублей).

Индекс производства продукции сельского хозяйства за январь-сентябрь 2023 года составил 98,0% к январю-сентябрю 2022 года в сопоставимой оценке (по РФ – 101,3%).

В январе-сентябре 2023 года хозяйствами всех категорий произведено 143,8 тыс. тонн мяса в живом весе (100,5% к январю-сентябрю 2022 года), 405,5 тыс. тонн молока (97,5%), 949,6 млн штук яиц (рост в 2,2 раза).

В сельскохозяйственных организациях по сравнению с январем-сентябрем 2022 года увеличилось производство яиц в 2,4 раза, производство мяса (в живом весе) увеличилось на 1,9%, производство молока на 0,4%.

Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябре 2023 года составил 6491 кг (102,8% к АППГ). Яйценоскость кур-несушек увеличилась на 12,0% до 262 штук.

На 1 октября 2023 года валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий составил 1 411,3 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе) (85,0% к соответствующему периоду 2022 года), собрано 308,2 тыс. тонн картофеля (91,9%), 96,7 тыс. тонн овощей (96,2%).

Строительство

Объем строительных работ за январь-сентябрь 2023 года составил 162,3 млрд рублей (121,6% к январю-сентябрю 2022 года, по РФ – 108,8% к январю-сентябрю 2022 года).

За январь-сентябрь 2023 года всего введено 1 661,2 тыс. кв. метров жилья (113,0% к январю-сентябрю 2022 года, по РФ – 100,7%). В расчете на душу населения ввод составил 1,03 кв. метра (по РФ – 0,54 кв. м). Доля жилья, построенного населением, составила 52,7% от общего ввода (875,2 тыс. кв. метров).

Инвестиции

За январь-сентябрь 2023 года объем инвестиций составил 216,3 млрд рублей (86,1% к январю-сентябрю 2022 года).

По объему инвестиций на душу населения за январь-сентябрь 2023 года Тюменская область на 19 месте среди субъектов РФ (134,7 тыс. рублей, по РФ – 136,4 тыс. рублей).

Доля промышленности в структуре инвестиций организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2023 года – 42,3%, обрабатывающих производств – 12,3%.

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без СМП) за январь-сентябрь 2023 года составил 1 168,4 млн т-км, по сравнению с январем-сентябрем 2022 года увеличился на 9,6%.

Пассажирыоборот автомобильного транспорта общего пользования (с учетом физических лиц, осуществляющих перевозки пассажиров на коммерческой основе) за январь-сентябрь 2023 года составил 1 082,6 млн пасс.-км, по сравнению с январем-сентябрем 2022 года увеличился на 6,7%.

Труд и занятость

За июль-сентябрь 2023 года уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 3,1% (по РФ – 3,0%).

Уровень регистрируемой безработицы на 01.10.2023 составил 0,32% к численности рабочей силы (по РФ – 0,6%). Коэффициент напряженности на региональном рынке труда составил 0,18 человек на 1 вакансию.

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-сентябрь 2023 года выросла на 13,9% к январю-сентябрю 2022 года и составила 67,9 тыс. рублей (РФ – 70,4 тыс. рублей), реальная заработная плата за январь-сентябрь составила 112,0% к АППГ (по РФ – 107,4%).

За январь-сентябрь 2023 года среднедушевые денежные доходы населения в номинальном выражении выросли на 13,7% к АППГ и составили 39,8 тыс. рублей, реальные денежные доходы всего населения области составили 112,2% (по РФ – 104,4%).

Потребительский рынок

За январь-сентябрь 2023 года населению продано товаров на сумму 407,7 млрд рублей (116,6% к январю-сентябрю 2022 года в сопоставимых ценах). По индексу физического объема оборота розничной торговли Тюменская область на 2 месте среди субъектов Российской Федерации. На душу населения реализовано товаров на сумму 253,9 тыс. рублей (по РФ – 232,0 тыс. рублей). По этому показателю область на 14 месте среди субъектов Российской Федерации.

За январь-сентябрь 2023 года населению оказано платных услуг на 122,1 млрд рублей (103,2% к уровню января-сентября 2022 года в сопоставимых ценах). В расчете на душу населения оказано услуг на 76,0 тыс. рублей (по РФ – 73,9 тыс. рублей).

За январь-сентябрь 2023 года среди видов услуг по уточненным данным, занимающих более 5% в структуре платных услуг населению, отмечается рост в сопоставимых ценах, по бытовым услугам – 114,9% (доля в общем объеме услуг – 8,4%), коммунальным услугам – 105,7% (доля – 17,8%), жилищным услугам – 103,9% (доля в общем объеме – 6,2%) и транспортным услугам – 101,0% (доля в общем объеме услуг – 24,9%).

Демография

Численность населения на 1 января 2023 года с учетом Всероссийской переписи населения 2020 года составила 1 608,5 тыс. человек (по оценке Росстата).

Коэффициент рождаемости на 1000 чел. за январь-сентябрь 2023 года по оперативным данным составил 10,9 промилле, по данному показателю область занимает 10 место среди регионов РФ. Коэффициент смертности за январь-сентябрь 2023 года составил 10,0 промилле, по данному показателю область на 13 месте среди субъектов РФ. Миграционный прирост за январь-сентябрь 2023 года составил 5 005 человек (10 место среди субъектов РФ).

На 1 октября 2023 года численность населения (по оценке Росстата) составила 1 614,6 тыс. человек.

Источник информации:

https://admtymen.ru/ogv_ru/about/soc_econ_status/more.htm?id=12009566@cmsArticle

Вывод: Ситуация в стране и регионе влияет на рынок аренды административно-офисных помещений, основные факторы влияния: кредитная политика, финансовая политика, региональная политика в отношении поддержки бизнеса. Активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который за последние полгода близок к нулевому значению.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

Таблица 6

Критерий	Характеристика	Вывод
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). 2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). 3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). 4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). 5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.). 	В зависимости от назначения (использования) в рамках данной оценки объект оценки принадлежит к коммерческой недвижимости (встроенные помещения в административно-офисном здании)
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Доходная недвижимость. 2. Условно доходная недвижимость. 3. Бездоходная недвижимость. 	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) объект оценки принадлежит к доходной недвижимости
В зависимости от степени представленности объектов:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Уникальные объекты. 2. Редкие объекты. 3. Широко распространенные объекты. 	В зависимости от степени представленности объектов объект оценки относится к широко распространенным объектам
В зависимости от экономической активности регионов:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Активные рынки недвижимости. 2. Пассивные рынки недвижимости. 	С точки зрения экономической активности региона (г. Тюмень) объект оценки относится к активному рынку недвижимости

Критерий	Характеристика	Вывод
В зависимости от степени готовности:	1. Незастроенные земельные участки. 2. Готовые объекты. 3. Не завершенные строительством объекты. 4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.	В зависимости от степени готовности объект оценки относится к готовым объектам

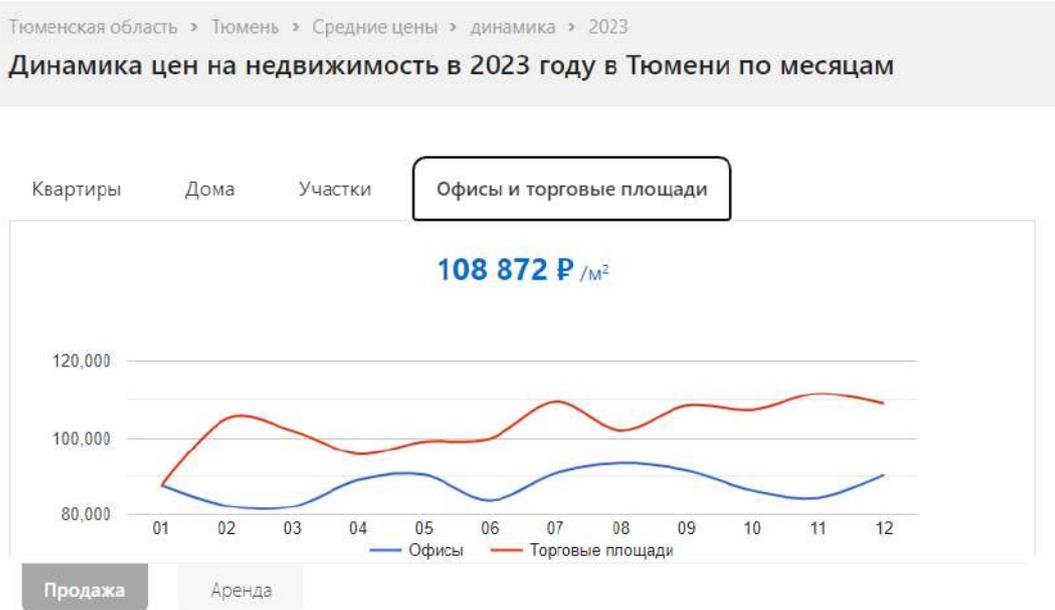
Вывод: Согласно проведенному анализу по определению сегмента рынка объекта недвижимого имущества, в отношении которого определяется рыночная стоимость в рамках настоящего Отчёта, принадлежит рынку вторичной недвижимости, нежилых помещений, коммерческого назначения в г. Тюмень, расширение территории исследования не требуется.

7.3. Обзор рынка недвижимости в г. Тюмень

Объем исследований рынка недвижимости определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п.10 ФСО III).

На дату оценки официальные статистические и данные о состоянии рынка недвижимости опубликованы в официальных источниках, оценщик приводит ближайшие к дате оценки данные, представленные в открытых источниках.

Динамика цен на офисы и торговые площади в 2023 году в Тюмени по месяцам





Архив цен на коммерческую недвижимость в Тюмени в 2023 году

Месяц	ОфисыР/м²	Торговые площадиР/м²	ГаражиР/м²	Аренда торговых площадейР/м²/год	Аренда офисовР/м²/год
Январь	87 849	87 335	472 556	11 096	11 772
Февраль	82 381	105 013	472 556	11 251	11 522
Март	82 089	101 852	472 556	11 449	11 541
Апрель	89 082	95 800	515 000	11 400	10 524
Май	90 516	99 082	515 000	11 589	11 133
Июнь	83 803	99 843	496 667	11 615	10 627
Июль	90 810	109 384	488 889	11 640	10 420
Август	93 439	101 939	515 000	11 559	10 831
Сентябрь	91 556	108 387	507 500	11 493	11 995
Октябрь	86 378	107 261	524 286	11 536	12 270
Ноябрь	84 493	111 547	546 667	11 678	12 329
Декабрь	90 384	108 872	546 667	12 098	12 851

Источник информации: <https://rosrealt.ru/tyumen/cena/?t=dinamika&year=2023>

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) о продаже, к которому относится Объект оценки. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, цены в анализируемом сегменте

В соответствии с Задаанием на оценку в рамках настоящего Отчёта определяется рыночная стоимость нежилого помещения площадью 810,00 кв.м., этаж подвал. В связи с этим Оценщиком были проанализированы предложения о продаже нежилых встроенных помещений коммерческого назначения в городе Тюмень.

Анализ цен предложений о продаже аналогичных объектов в сегменте рынка, к которому относится Объект оценки

Таблица 7

№п/п	Источник данных	Адрес	Этаж расположения	Площадь, кв.м.	Цена, рублей	Удельная цена, рублей/ кв.м
1	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_367.9_m_2353660784	Тюменская обл., Тюмень, ул. Василия Гольцова, 10	цоколь	367,9	20 500 000	55 722
2	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_189_m_2709194671	Тюменская обл., Тюмень, ул. Станислава Карнаевича, 12	цоколь	189,0	8 600 000	45 503
3	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_204_m_3576329577	Тюменская обл., Тюмень, Широтная ул., 159	цоколь	204,0	11 220 000	55 000
4	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_154.1_m_2224963088	Тюменская обл., Тюмень, Газо-промышленная ул., 4	цоколь	154,1	5 200 000	33 744
5	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_440.6_m_2427390149	Город Тюмень, улица Малиновского, дом № 6	цоколь	440,6	8 300 000	18 838
6	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_194_m_1559284858	Тюмень, ул. Моторостроителей, 10к1	цоколь	194,0	3 750 000	19 330
7	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167.4_m_2833197200	Тюмень, ул. Льва Толстого, 64	цоколь	167,4	4 500 000	26 882
8	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_3493549636	Тюмень, Депутатская ул., 80к2	цоколь	210,0	6 100 000	29 048
9	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_3601236497	Тюменская обл., Тюмень, ул. Максима Горького, 10к1	цоколь	160,0	6 500 000	40 625
10	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_118.6_m_3706234809	Тюменская обл., Тюмень, Солнечный пр., 7	цоколь	118,6	5 400 000	45 531
11	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/bez_komissii_dlya_pokupatelya_3386744360	Тюменская обл., Тюмень, ул. Клары Цеткин, 61к1	цоколь	133,6	6 400 000	47 904
12	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_199.95_m_3472798024	Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Патрушева, ул. Александра Пушкина, 10	цоколь	200,0	10 500 000	52 513
13	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_187.9_m_3511390573	Тюменская обл., Тюмень, Солнечный пр., 7	цоколь	187,9	7 700 000	40 979
14	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_118.6_m_3569203422	Тюменская обл., Тюмень, Солнечный пр., 7	цоколь	118,6	5 700 000	48 061
15	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117.6_m_363275191	Тюменская обл., Тюмень, Солнечный пр., 7	цоколь	117,6	4 500 000	38 265
16	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_367.9_m_2746474440	Тюменская обл., Тюмень, ул. Василия Гольцова, 10	цоколь	367,9	15 900 000	43 218

Анализ показал, что в городе Тюмень выставлено большое количество предложений о продаже коммерческой недвижимости офисного-торгового назначения. Определив сегмент рынка, выбирались только предложения наиболее сопоставимыми с объектом оценки.

Ценовой диапазон стоимости предложений о продаже коммерческой недвижимости

Объекты коммерческого назначения	
Минимальное значение, руб./кв. м	18 838
Максимальное значение, руб./кв. м	55 722
Среднее значение по выборке, руб./кв. м	40 073
Коэффициент вариации, руб./кв.м.	29%

7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (пп.22е ФСО-7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта (этажное расположение, состояние внутренней отделки, площадь объекта).

Анализ ценообразующих факторов для объектов капитального строительства

Наименование фактора	Интервал значений		Источник информации
	min	max	
Скидка на торг	7,1%	12,6%	«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2023 г. стр. 399 https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/
	0,94	0,96	
Местоположение объекта в пределах города	В зависимости от расположения объекта оценки и объектов аналогов		«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2023 г. стр. 399
Площадь (Расчет производится по коэффициенту торможения)	-0,16		https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/
Встроенные/ Отдельно стоящие помещения (Отношение удельно цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта)	0,88	0,91	«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2023 г. стр. 399
Этаж расположения (Отношение удельно цены помещения подвала к удельной цене такого же помещения 1 этажа)	0,68	0,95	«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2023 г.стр. 399 https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/
	0,78	1,28	
Состояние отделки	0,77	1,29	«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2023 г.стр. 399

Наименование фактора	Интервал значений		Источник информации
	min	max	
			https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/
Износ здания	0,42	0,95	https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/
<p><i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:</i> цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда). Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.</p>			
<p><i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) и «условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)»</i> учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатель оплачивает более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. <i>В рамках настоящей оценки рассматриваются предложения продажи сопоставимых с оцениваемыми объектами, для которых установлены типичные условия продажи (наличный расчет). Следовательно, данный фактор не является ценообразующим при формировании цен на объекты аналоги.</i></p>			
<p><i>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)»</i> связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации и типом анализируемых цен (цены предложений/цены сделок). Влияние фактора «тип цены» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.</p>			

8. Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость Объекта оценки.

На основании п.6 ФСО №7 при определении **наиболее эффективного использования** улучшений принимаются во внимание - вероятное, законное, физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ) выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

- **Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

•**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость Объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Физическая возможность: Учитывая местоположение, назначение и состояние Объекта оценки физически возможным вариантом использования является: использование в качестве нежилых офисных помещений, расположенных в нежилом административном здании.

Юридическая разрешенность: Оцениваемые встроенные помещения находятся в нежилом здании. Согласно документации законодательно разрешенным является использование объекта в качестве нежилого помещения.

Финансовая оправданность: на рынке нежилой коммерческой недвижимости большим спросом пользуются нежилые здания с кабинетной планировкой, такие объекты можно сдать в аренду или продать как полностью так и частями. Оцениваемый объект является частью нежилого административного здания, которая представляет собой офисные помещения, таким образом использование объекта в качестве нежилых офисных помещений финансово оправдано.

Максимальная продуктивность: Данный фактор складывается из предыдущих трех факторов, то есть когда юридическая, физическая и финансовая возможности совпадают в определенном виде наилучшего использования, в том случае его использование собственником или потенциальным инвестором будет максимально продуктивным с точки зрения получения дохода. На основании анализа факторов юридической разрешенности, физической возможности и финансовой оправданности, было выявлено, что наилучшим эффективным использованием оцениваемого объекта будет в качестве нежилого административного здания. Следовательно, максимальная продуктивность в получении доходов будет выражаться в его использовании в качестве сдачу в аренду нежилых офисных помещений.

Вывод: по состоянию на дату оценки жилое объект оценки используется собственником по назначению. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из законодательно разрешенного использования Объекта оценки - нежилые помещения коммерческого назначения.

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

9.1. Основные методы, применяемые при определении рыночной стоимости объектов недвижимости

В соответствии с Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;.

утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы:

1. доходный;
2. затратный;
3. сравнительный.

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

В результате, применение этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из них и установить окончательную стоимость Объекта оценки.

9.2. Обоснование применения выбранных подходов и методов оценки для оценки Объекта оценки

1. Из методов, основанных на **сравнительном подходе**, оценщик считает допустимым для определения стоимости встроенных нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки, в целях настоящей оценки использовать метод сравнения продаж.

Согласно п. 22 ФСО-7 сравнительный подход рекомендуется применять, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Сравнительный подход используется при определении стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

Анализ рынка показал, что на дату оценки в открытом доступе имеется достаточный объём информации о ценах предложений продажи объектов, которые могут являться аналогами для оцениваемых встроенных помещений офисно-торгового назначения, что позволяет применить к оценке их стоимости методы сравнительного подхода, а именно метод сравнения продаж.

Вывод: для расчета рыночной стоимости оцениваемых встроенных помещений применяется сравнительный подход (метод сравнения продаж).

2. В данном случае **затратный подход** не применялся. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на строительство оцениваемого нежилого здания оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, с учётом всех реальных дополнительных затрат может привести к большой погрешности в вычислениях. Отказ от применения затратного подхода обоснован также тем, что данный подход не отражает состояние рынка, что также может привести к некорректной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: методы затратного подхода к оценке оцениваемых встроенных помещений в рамках настоящего отчёта обоснованно не применяются.

3. В рамках **доходного подхода**, оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых в доходном подходе (например, потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

На момент проведения исследования Оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы. Таким образом, Оценщик мог получить лишь косвенные данные, которые не имеют достаточной степени достоверности и проверяемости.

Таким образом, при попытке применить доходный подход Оценщик не мог реализовать принципы достаточности и достоверности использованной информации.

Вывод: Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик принял решение отказаться от использования в расчетах методов доходного подхода.

Вывод по разделу: проанализировав все возможные методы, оценщик принял решение о возможности расчета рыночной стоимости нежилых помещений методами сравнительного (метод сравнения продаж).

10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В результате анализа возможных подходов и методов оценки, Оценщик пришёл к выводу, что для определения рыночной стоимости Объекта оценки возможно применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от Объекта оценки;
5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов

1. Выбор объектов аналогов

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам (п.22 ФСО №7).

Для определения стоимости Объекта оценки Оценщиком были проанализированы предложения о продаже административных зданий расположенных в городе Тюмень. В результате проведённого анализа были отобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом недвижимого имущества, в отношении которого в рамках настоящего Отчёта определяется рыночная стоимость, по основным ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка (см. п. 10 настоящего Отчёта).

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Информация об объектах-аналогах, используемая для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 8

Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_440.6_m_2427390149	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_194_m_1559284858	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167.4_m_2833197200	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_3493549636
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Год постройки здания	1983	2 005	2 009	2 011	2 007
Площадь объекта кв.м.	810,0	440,6	194,0	167,4	210,0
Цена предложения, руб		8 300 000	3 750 000	4 500 000	6 100 000
Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС).		18 838	19 330	26 882	29 048
Финансовые условия		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Снижение цены в процессе торгов		цена сделки	цена сделки	цена сделки	цена сделки
Дата продажи / Дата предложения к продаже		Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Адрес	Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широкая, 113/1	Город Тюмень, улица Малиновского, дом № 6	Тюмень, ул. Моторостроителей, 10к1	Тюмень, ул. Льва Толстого, 64	Тюмень, Депутатская ул., 80к2
Этажность	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Целевое назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Район расположения	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов
Тип объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Наличие коммуникаций	Централизованные: водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение	Централизованные: водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение	Централизованные: водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение	Централизованные: водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение	Централизованные: водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение

2. Определение единицы сравнения

Единицей сравнения являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения (Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости»).

При расчёте в качестве единиц сравнения для объектов коммерческого назначения общепринятым является стоимость в рублях за 1 кв. м.

3. Определение элементов сравнения

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки и выявленные в результате анализа рынка недвижимости, в том сегменте, к которому относится оцениваемый объект.

В результате анализа рынка, к которому относится объект недвижимого имущества, в отношении которого в рамках настоящего Отчёта определяется рыночная стоимость, были выявлены следующие ценообразующие факторы, влияющие на его стоимость:

1. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
2. местоположение объекта в пределах населённого пункта;
3. отношение объекта к красной линии;
4. физические характеристики объекта (масштаб, материал стен здания, обособленность объекта, техническое состояние здания, тип и состояние внутренней отделки, наличие коммуникаций; тип парковки);

Данные факторы были приняты в качестве элементов сравнения для предложений продажи на объект недвижимого имущества, в отношении которого в рамках настоящего Отчёта определяется рыночная стоимость.

4. Сравнительный анализ объекта недвижимого имущества и выбранных объектов-аналогов
Сравнительный анализ объекта недвижимого имущества административного значения, в отношении которого определяется
размер рыночной стоимости, и объектов-аналогов

Таблица 9

Наименование показателя	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3	Сопоставимый объект №4	Вывод о необходимости корректировки
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Назначение и текущее использование оцениваемого объекта совпадает с функциональным назначением и использованием объектов-аналогов. Введение корректировки не требуется
Год постройки здания	1983	2 005	2 009	2 011	2 007	Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по данному фактору, следовательно, требуется введение корректировки
Износ коммерческие недвижимости, техническое состояние	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Хорошее современное востребованное рынком				
Площадь объекта кв.м.	810,0	440,6	194,0	167,4	210,0	Масштаб объекта оценки и объектов-аналогов отличаются. Требуется введение корректировки
Снижение цены в процессе торгов	определяется	цена сделки	цена сделки	цена сделки	цена сделки	Так как Оценщиком проанализированы цены предложений, а не сделок, требуется введение корректировки.
Дата предложения	11.01.2024 г.	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально	Информация об объектах аналогах актуальна на дату оценки. Введение корректировки не требуется.
Адрес	Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широтная, 113/1	Город Тюмень, улица Малиновского, дом № 6	Тюмень, ул. Моторостроителей, 10к1	Тюмень, ул. Льва Толстого, 64	Тюмень, Депутатская ул., 80к2	Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по данному фактору, однако относятся к одному району расположения согласно данным справочника оценщика недвижимости, введение корректировки не требуется.
Район расположения	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	
Этажность	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	Объект оценки и объекты-аналоги расположены на сопоставимых этажах, следовательно, введение корректировки не требуется.
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, введение корректировки не требуется.
Материал стен	Кирпичные	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, введение корректировки не требуется.
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному фактору, следовательно, введение корректировки не требуется.
Наличие коммуникаций	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, введение корректировки не требуется.

5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

К ценам предложений о продаже и сдаче в аренду объектов-аналогов Оценщиком были применены поправочные коэффициенты, учитывающие различия объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается рыночная стоимость и арендная ставка, и конкретного объекта-аналога по всем элементам сравнения, выявленным в результате анализа рынка:

- **Условия рынка (скидки к ценам предложений)**

Корректировка на торг для объектов-аналогов вводится согласно данным сайта <https://statrielt.ru/> на 01.10.2023, размере 0,95.

Корректировки на торг к ценам предложений о продаже

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Поправочный коэффициент		0,95	0,95	0,95	0,95

- **Корректировка на масштаб**

Корректировка на масштаб вводится согласно данным сайта <https://statrielt.ru/> на 01.10.2023 года по формуле:

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

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.

Коэффициент торможения для общественных зданий и помещений составляет -0,16. Ниже в таблицах приведены корректировки на масштаб к ценам продажи/аренды коммерческих объектов.

Корректировки на масштаб к ценам предложений о продаже

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь общая, кв.м	810,00	440,6	194,0	167,4	210,0
Расчет корректировки		$(810/440,6)^{-0,16}$	$(810/194,0)^{-0,16}$	$(810/167,4)^{-0,16}$	$(810/210,0)^{-0,16}$
Поправочный коэффициент		0,91	0,80	0,78	0,81

- **Корректировка на состояния здания (износ)**

Корректировка вводится согласно данным сайта <https://statrielt.ru/> на 01.10.2023

Корректировки к ценам предложений о продаже

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Качество отделки	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Хорошее современное востребованное рынком			
Поправочный коэффициент		0,76	0,76	0,76	0,76

14. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при обобщении результатов после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A},$$

где: **k** – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где: **pⁿ₁** – стоимость аналога после корректировок (стоимость 1 кв.м. объекта аналога, руб.);

pⁿ₀ – исходная стоимость аналога (стоимость 1 кв.м. объекта аналога, руб.)

aⁿ – отношение цен аналога до и после внесения корректировок;

A – сумма величин отношений цен аналога до и после внесения корректировок.

7. Анализ достаточности и достоверности результатов определения рыночной стоимости

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок. В статистической практике для определения однородности совокупности (выборки) наиболее часто применяется коэффициент вариации. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (для распределений, близких к нормальному)¹.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (**v**) производится по формуле:

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

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:

S² – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

¹ Васнев С.А. Анализ вариации. Статистика. Учебное пособие. Москва: МГУП, 2001.[Электронный ресурс] // URL: <http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/part-006.htm>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

Таблица 10

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена предложения, руб		8 300 000	3 750 000	4 500 000	6 100 000
Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС).		18 838	19 330	26 882	29 048
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на объем передаваемых прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		18 838	19 330	26 882	29 048
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Оплата немедленно в полном объеме			
Поправка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		18 838	19 330	26 882	29 048
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		18 838	19 330	26 882	29 048
Условия рынка (даты продажи / действия цены предложения)		Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Поправка на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		18 838	19 330	26 882	29 048
Условия рынка (цена предложения)		Цена объекта, выставленного на продажу			
Поправочный коэффициент на скидки к ценам предложения		0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом поправки, рублей		17 896	18 364	25 538	27 596
Износ коммерческой недвижимости, техническое состояние	Удовлетворительное современное эксплуатируемое	Хорошее современное востребованное рынком			
Поправка на износ коммерческой недвижимости		0,76	0,76	0,76	0,76
Цена с учетом поправки, рублей		13 563	13 918	19 355	20 915
Адрес	Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широтная, 113/1	Город Тюмень, улица Малиновского, дом № 6	Тюмень, ул. Моторостроителей, 10к1	Тюмень, ул. Льва Толстого, 64	Тюмень, Депутатская ул., 80к2
Район расположения	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов

Поправка на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		13 563	13 918	19 355	20 915
Площадь общая, кв.м	810,00	440,60	194,00	167,40	210,00
Поправка на площадь		0,91	0,80	0,78	0,81
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		12 304	11 073	15 040	16 852
Тип объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		12 304	11 073	15 040	16 852
		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		12 304	11 073	15 040	16 852
Наличие коммуникаций	Централизованные: водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение				
Поправка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		12 304	11 073	15 040	16 852
Тип здания	<i>Встроенное</i>	<i>Встроенное</i>	<i>Встроенное</i>	<i>Встроенное</i>	<i>Встроенное</i>
Поправка на тип здания		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		12 304	11 073	15 040	16 852
Материал стен	Кирпичные	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Поправка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		12 304	11 073	15 040	16 852
Этаж расположения	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Поправка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		12 304	11 073	15 040	16 852
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт				
Поправка на качество отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		12 304	11 073	15 040	16 852
Коэффициент вариации	19%				
Кол-во внесенных корректировок		3	3	3	3
Весовые коэффициенты	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Значение, рублей		3 076	2 768	3 760	4 213
Итоговая стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей	13 817	12 304	11 073	15 040	16 852
Итого стоимость единого объекта недвижимости, с учетом округления до тысяч руб.	11 192 000				
Итого стоимость единого объекта недвижимости, руб. (Без учета НДС)	9 326 667				

Таким образом, рыночная нежилого помещения коммерческого назначения, общей площадью 810,0 кв. м, расположенного по адресу: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Широтная, 113/1, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

- с учетом НДС: 11 192 000 (Одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи) рублей.

- без учета НДС: 9 326 667 (Девять миллионов триста двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей.

Полученная стоимость 1 кв.м. не входит в интервал цен для выборки, сформированной для расчетов, это объясняется тем, что выборка сформирована по ценам предложений, которые в последующем корректировались, часть вводимых корректировок являются понижающими.

Согласование результатов оценки не проводилось, в связи с тем, что применялся только один подход.

11. Результаты оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 11.01.2024 года с учетом всех допущений, ограничений и округлений, составляет:

- с учетом НДС: 11 192 000 (Одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи) рублей.

- без учета НДС: 9 326 667 (Девять миллионов триста двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей.

**Данная стоимость, сложившаяся в конкретный временной момент на конкретном рынке включает в себя все налоги и сборы, подлежащие уплате в соответствии с законодательством РФ, исходя из системы налогообложения владельца – Заказчика, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.*

12. Заявление о соответствии сведения о независимости

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Настоящий отчет является конфиденциальным для оценщика и для его пользователя (Заказчика). Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков. Соблюдает при

осуществлении оценочной деятельности требования Федерального Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

8. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

9. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

11. ООО «ЭКО-Н» как юридическое лицо, заключившее трудовой договор с Оценщиком, гарантирует свою независимость и независимость Оценщика, привлекаемого для проведения оценки, в том числе в том, что:

- Юридическое лицо и Оценщик не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- Юридическое лицо и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора;

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, также как и юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;

- Размер оплаты за услуги по оценке не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

12. Оценочная деятельность ООО «ЭКО-Н» застрахована САО «РЕСО-Гарантия», номер полиса № 9262/2318187110, срок действия с 11 февраля 2023 года по 10 февраля 2024 года. Страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей РФ.

13. Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЭКО-Н» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

14. Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- требования саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является;

- правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.

15. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Мясникова Е.Е.

Дата составления отчета 15.01.2024 г.

13. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы и нормативно-правовых актов

1. Федеральные стандарты оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
2. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в действующей редакции);
3. Гражданский кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. (в действующей редакции);
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости: Санкт-Петербург, 2005 г.;
5. Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
6. Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая и сходные типы объектов» 2022г.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.- Санкт-Петербург: СПбГТУ, 1997.-422с.
8. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.– 432 с.
9. «Сайт статистических данных Статриэлт (<https://statrielt.ru/>)

п.1-3: нормативно-правовые акты представлены в открытом доступе в системах: «ГАРАНТ», «Консультант Плюс»

п.4: заказ печатных изданий - портал: rsfko.ru/

п.5-9: книжные магазины, библиотека.

14. Приложения

16.1. Термины и определения, применяемые в отчете

В настоящем Отчёте используются понятия и определения, применяемые в законодательстве РФ, обычные термины, применяемые в математической статистике, и системные термины, применяемые в нормативных документах.

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству; объектом оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (ФСО №7 «Оценка недвижимости»).

При определении **цены** объекта оценки определяется сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости Совершения сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки представляет собой результат расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;

- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущения– предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки

Ограничивающие условия- это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

- самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчёт об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сегмент рынка – часть рыночного пространства, очерченная географическими границами, социальными и отраслевыми различиями субъектов рынка.

Первичный рынок - совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными объектами.

Вторичный рынок - сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящихся уже в эксплуатации.

16.2. Фотографии объекта оценки

Объект оценки был осмотрен Оценщиком. В качестве Акта осмотра Объекта оценки выступают фотографии Объекта оценки.



Фото 1. Общий вид здания в котором расположен оцениваемый объект



Фото 2. Адресная табличка



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Вход



Фото 5. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 6. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 7. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 8. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 9. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 10. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 11. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 12. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 13. Состояние внутренней отделки встроенного помещения



Фото 14. Состояние внутренней отделки встроенного помещения

16.3. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15.07.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи ценных бумаг ОАО "ДЭУ КАО" от 24.06.2015

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Дорожно-эксплуатационное управление Калининского административного округа", ИНН: 7204120108, ОГРН: 1087232000646

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 72:23:0430004:11609

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 810 кв. м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане подвал:1-40, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Широкая, 113/1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" июля 2015 года сделана запись регистрации № 72-72/001-72/001/098/2015-1437/2

Государственный регистратор



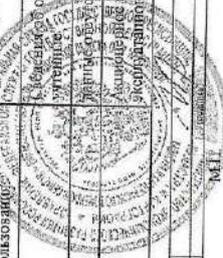
Лисицын М. В.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Ю ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Регистр 1
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> 29.06.2017	Всего листов раздела <u>1</u> : Всего листов книжки: <u>5</u>
Кадастровый номер: <u>72:23:0430004:1609</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>72:23:0430004</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>07.12.2013</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Условный номер: 72-72-01/456/2011-367, Инвентарный номер: #08790</u>	
Адрес: <u>Тюменская область, город Тюмень, улица Широтная, 113/1</u>	
Площадь, м ² : <u>810,0</u>	
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>	
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № подвал</u>	
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>	
Кадастровая стоимость (руб.): <u>32710221,90</u>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>72:23:0430004:485</u>	
Виде разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, а жилых помещений нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Тюменская область недвижимости имеет статус "актуальное, ранее зарегистрированное"</u>	
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>	
Получатель выписки: <u>Акционерное общество "Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие"</u>	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	
<u>Царькова И. А.</u> <small>(подпись)</small>	



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

Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

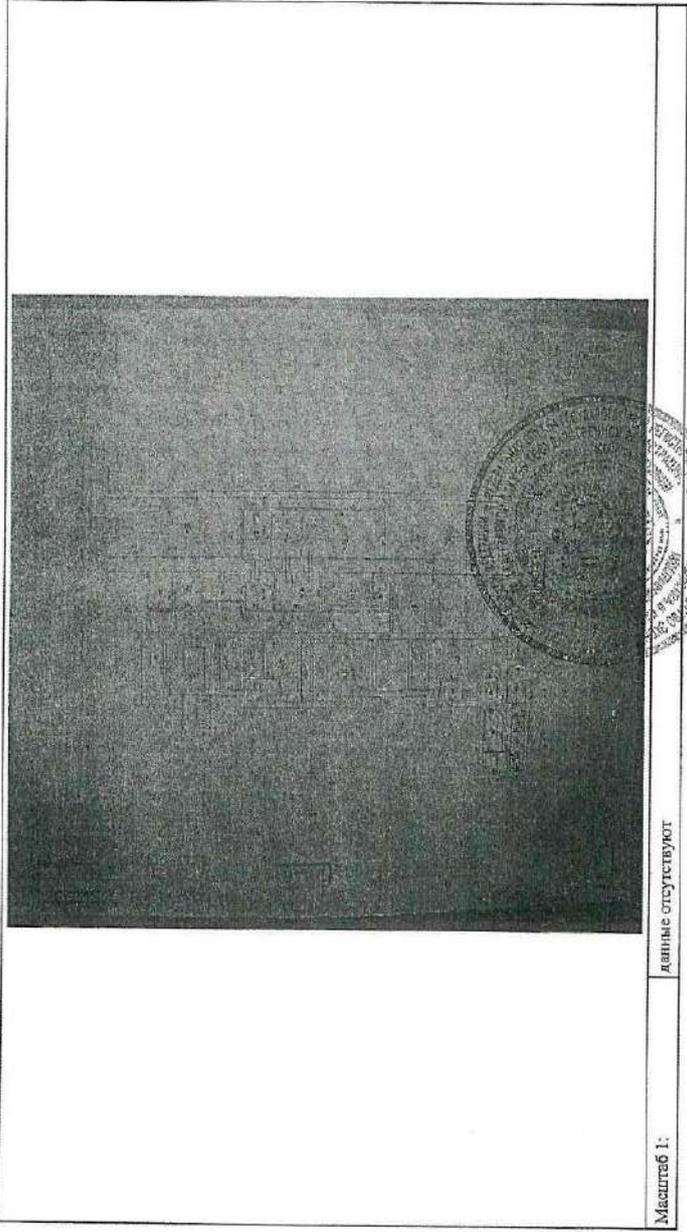
Лист № 29.06.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		72:23:0430004:11609		
1. Правообладатель (правообладатели):	Акционерное общество "Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие", ИНН: 7203175930, ОГРН: 1067203269726			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 72:23:0430004:11609-72/001/2017-2 от 29.06.2017			
3. Документы-основания:	Приказ Департамента имущественных отношений Тюменской области от 29.09.2016 №756/2; Перецелочный акт от 29.09.2016			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
Иринакова И. А. (подпись, печать)				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5
План размещения помещения, машино-места на этаже (шланг этажа)

Помещение		
Лист № <u>29-06.2017</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>72:23-0430004:11609</u>		

Номер этажа (этажей): Этаж № подвал



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>Полное наименование должности</small>	
	Церькова И. А.
	<small>Подпись, Инициал</small>
	М.П.

Российская Федерация
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ТЮМЕНСКИЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилого помещения

оженного по адресу:

г. Тюмень

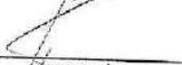
ул. Широтная 113 /1

эский паспорт составлен по состоянию на 1 Октября 2010 г.

эский паспорт изготовил(а) Велижанина Любовь Александров
(ф.и.о.)


(подпись)

эский паспорт проверил(а) Плотников Сергей Викторович
(ф.и.о.)


(подпись)

I. Регистрация права собственности

наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв.м

площадь участка		Незастроенная площадь				
фактич.	застроен.	замощен.	озеленен-ная	прочая		
	1054					

III. Благоустройство помещения - кв.м

отопление					централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабж.		электрооснабжение	лифты - шт.	
от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
810,0					810,0	810,0				810,0		

I. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа

за А Год постройки _____ Число этажей два этажа

та капитальности _____ Вид внутренней отделки простой

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправкой	износ в %	% износа к строению (гр.7*гр.8)/100	тех. изм. износ в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/б		2.00	1.00	2.0	25.00	0.5		
а) стены и их наружная отделка	кирпичные		27.00	1.00	27.0	25.00	8.8		
б) перегородки	кирпичные								
Перекрытия	чердачное	ж/б плита	12.00	1.00	12.0	25.00	3.0		
	междуэтажное	ж/б плита							
	надподвальное	ж/б плита							
крыша	мягкая кровля		2.00	1.00	2.0	35.00	0.7		
полы	бетон, плитка		11.00	1.00	11.0	25	2,8		
Проемы	оконные	2-е глухие и створные	12.00	1.00	12.0	25	3,0		
	дверные	простые, металлические							
внутренняя отделка	штукатурка		8.00	1.00	8.0	25	2,0		
Сан. и электротех. устройства	отопление	нет	23.00				4.3		
	водопровод	есть							
	канализация	есть							
	г.водоснабжение	есть							
	ваннны	нет							
	электроосвещен.	есть							
	радио	нет							
	телефон	нет							
	вентиляция	есть							
	лифты	нет							
Прочие работы	есть		3.00	1.00	3.0	20.00	0.6		
Итого			100		98.4		23,7		

иоса, приведенный к 100 по формуле: (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)= 24

ДРСУ-7 АО "ТОДЭГТ"
(наименование организации)
2402 МОП Тюменский участок (ДРСУ-7)
(наименование структурного подразделения)

Инвентарная карточка
учета объекта основных средств

Номер документа	Дата составления
764	15.01.2024

Объект: Навесов помещение 5*610,00 кв.м., этаж подвал, 1-го этажом плане подавала 1-40 г. Тюмень

(марка, тип постройки или модель, марка)

Код

Форма по ОК04	0306005	
по ОКТО		
по ОК04	12 0001090	
Номер	амортизационной группы	10
	паспорта (регистрационный)	11609-72/001/2017-2
	заводской	
Дата	инвентарный	764
	принятия к бухгалтерскому учету	21.07.2015
	списания с бухгалтерского учета	
Счет, субсчет аналитического учета	01.НА	

Место нахождения объекта основных средств: 2402 МОП Тюменский участок (ДРСУ-7)
Организация - изготовитель

(обязательно)

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи						2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету				
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию				Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (носа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капитального ремонта, модернизации	наименование	номер	дата	1					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Ввод начальных остатков	2	21.07.2015	8 лет 6 месяцев	2 532 444,53	9 307 555,47	11 640 000,00	30 лет	

3. Переоценка								
Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств				
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
Ввод остатков инвентарных объектов (2.2) № от 21.07.2015	Принятие к учету с вводом в эксплуатацию	2402 МОП Тюменский участок (ДРСУ-7)	11 116 444,42	Горлов Роман Викторович
Перемещение ОС (2.2) № 34 от 11.09.2017	Внутреннее перемещение в организацию	2402 МОП Тюменский участок (ДРСУ-7)	10 984 888,66	Скож Николай Владимирович

Справочно: Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

16.4. Ссылки на источники информации

Объекты-аналоги используемые при расчетах стоимости объекта оценки сравнительным подходом

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_440.6_m_2427390149

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_440.6_m_2427390149. The page title is "Продам помещение свободного назначения, 440.6 м² в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени". The main heading of the listing is "Продам помещение свободного назначения, 440.6 м²". The price is listed as "8 300 000 ₽" with a sub-price of "18 838 ₽ за м²". There are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". A large photo shows a concrete staircase leading to a room with two doors. To the right, there is a contact box with the phone number "8 912 390-89-75", a "Написать сообщение" button, and a "Спросите у продавца" section with a text input field containing "Здравствуйте!". Below this are buttons for "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The seller is identified as "Агентство недвижимости «Адвекс-Т» Компания" with a note "На Авито с января 2014" and a "Реквизиты проверены" badge. A "Подписаться на продавца" button and contact information "Контактное лицо Елена Сислова" are also visible. A row of smaller thumbnail images is located below the main photo.

Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

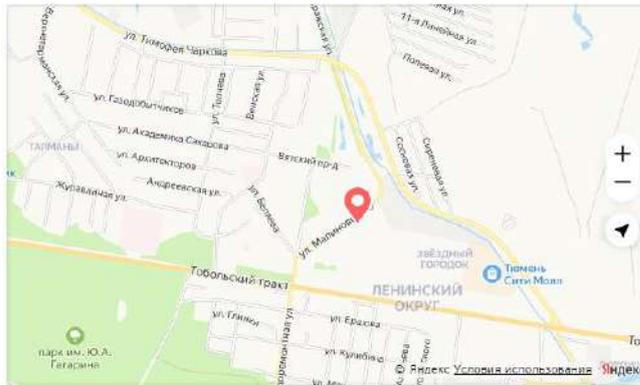
Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5157746245960

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, мкр-н Мыс, ул. Малиновского, 6 р-н Ленинский

Скрыть карту



8 300 000 ₽

18 838 ₽ за м²

8 912 390-89-75

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Адвекс-Т»

Компания

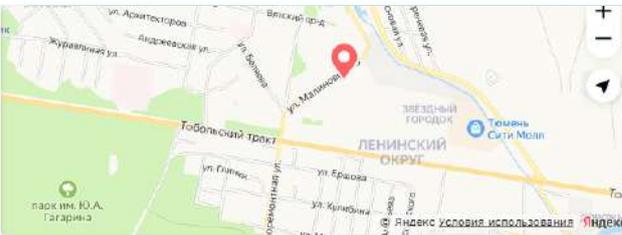
На Авито с января 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена Сылова



8 300 000 ₽

18 838 ₽ за м²

8 912 390-89-75

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Адвекс-Т»

Компания

На Авито с января 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена Сылова

Описание

ID: 618545 Продаётся помещение свободного назначения, расположенное в цокольном этаже жилого дома по ул. Малиновского д.6. В помещении черновая отделка, требуется ремонт. Дом расположен на первой линии. Рядом автобусная остановка. Есть большая парковка. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Развитый район, рядом ТЦ "Сити Молл".

О здании

Тип здания: жилой дом

Круглосуточный режим: Да

Парковка: на улице

№ 2427390149 · 2 января в 14:24 · 195 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

← ↻ 🔒 www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 194 м² в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени |

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 194 м²

3 750 000 Р 19 330 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 919 950-34-37

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Тюмень
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Соколов Андрей Викторович



3 750 000 Р

19 330 Р за м²

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 194 м²
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

8 919 950-34-37

Написать сообщение
Отвечает около 50 минут

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Тюмень

Компания

Реквизиты проверены

«ЭТАЖИ»

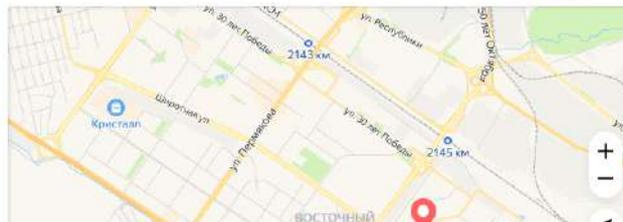
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколов Андрей Викторович

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, мкр-н Восточный, ул. Моторостроителей, 10к1
р-н Восточный

Скрыть карту



3 750 000 Р

19 330 Р за м²

Описание

Цокольное помещение располагается в спальном, густонаселенном районе в жилом доме (постройка 2009 г.)

- 3 просторных зала;
- Есть помещение под склад.
- Вытяжка. Высота потолков 3,10 м.
- Проведена вентиляция, телефонная линия.
- 2 отдельных входа.

Удобные подъездные пути и транспортная развязка, парковка

Интересное предложение для организации кафе-бара, любого рода услуг (массажный кабинет, тренажерный зал и многое другое). Прекрасно подходит для организации склада, производства. Кроме продажи рассматриваем варианты обмена на 1-2 комнатную квартиру. Приглашаем на просмотр! ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! ПОКУПКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ КОМПАНИЮ «ЭТАЖИ» БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ! УСПЕЙ КУПИТЬ В ИПОТЕКУ ПО СНИЖЕННЫМ СТАВКАМ.

Высота потолка: 3. Состояние объекта: . Тип дома: . Номер в базе: 278434. Район: Восточный

8 919 950-34-37

Написать сообщение
Отвечает около 50 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Тюмень

Компания

Реквизиты проверены

«ЭТАЖИ»

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколов Андрей Викторович

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

Круглосуточный режим: Да

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167.4_m_2833197200

← ↻ 🔒 www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 167.4 м² в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени | А

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 167.4 м²

4 500 000 ₽ ▼
26 882 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 912 991-01-96

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Тюмень
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена Ириковна

Найти в Яндексе Копировать

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 167,4 м²
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

4 500 000 Р ▾

26 882 Р за м²

8 912 991-01-96

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Тюмень

Компания

Реквизиты проверены

«ЭТАЖИ»

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена Ириковна

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

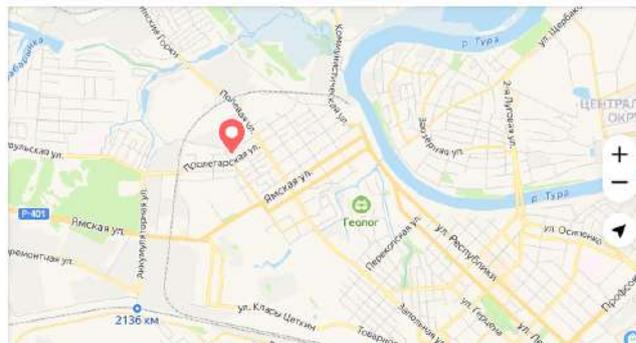
Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Льва Толстого, 64
р-н Калининский

Скрыть карту ^



4 500 000 Р ▾

26 882 Р за м²

8 912 991-01-96

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Тюмень

Компания

Реквизиты проверены

«ЭТАЖИ»

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена Ириковна

Описание

Вашему вниманию представлено помещение на первой линии в Тюмени с потенциально широким спектром назначения. Отлично месторасположение делают этот объект по-настоящему привлекательным для ведения любого вида бизнеса! Отличается это место с хорошим пешеходным трафиком! Вы можете рассмотреть покупку помещения, как инвестицию в арендный бизнес либо организовать собственный. Объект возможно купить в ипотеку через нашу компанию. Полное юридическое сопровождение от начала до конца сделки! Без комиссии! Покажем в любое время! Коммерческое помещение площадью 167.4 кв.м. Помещение расположенное на цокольном этаже 16-ти этажного дома, дом 2011 года постройки. Возможно оборудовать дополнительно пандус. Развод водоснабжения и канализации можно сделать в любую точку помещения. **ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! ПОКУПКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ КОМПАНИЮ «ЭТАЖИ» БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ! УСПЕХ КУПИТЬ В ИПОТЕКУ ПО СНИЖЕННЫМ СТАВКАМ.**
Высота потолка: 0 . Состояние объекта: . Тип дома: . Номер в базе: 9078033.
Район: Дом Обороны

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

Круглосуточный режим: Да

№ 2833197200 · 5 января в 18:57 · 1957 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

← ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 210 м² в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 210 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 982 920-80-48

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Антей
Компания
На Авито с апреля 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: со двора
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 210 м²
 Этаж: цокольный

Высота потолков: 2,5 м
 Отделка: без отделки
 Отопление: центральное
 Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

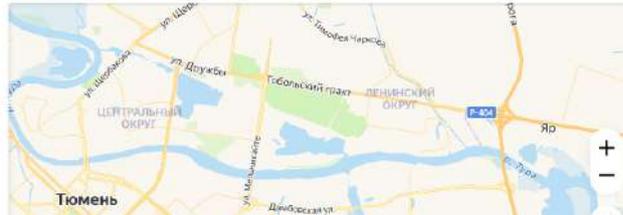
[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167745245960

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, Депутатская ул., 80к2
р-н Калининский

[Скрыть карту](#)



6 100 000 ₽

29 048 ₽ за м²

8 982 920-80-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

Антей

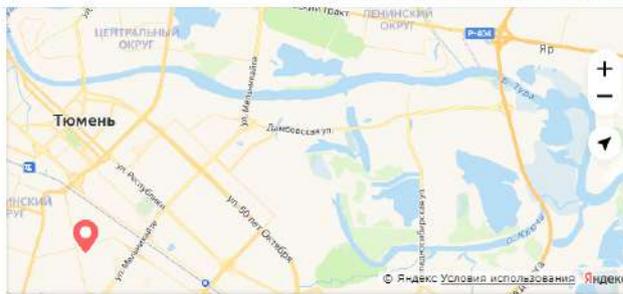
Компания

На Авито с апреля 2012

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)



6 100 000 ₽

29 048 ₽ за м²

8 982 920-80-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

Антей

Компания

На Авито с апреля 2012

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продается цокольное нежилое помещение, сделан частично ремонт, отдельный вход, есть с/у стоят счётчики, ликвидное коммерческое помещение в густонаселенном районе города. Отличная возможность для Вашего бизнеса, которая станет идеальным местом для развития или расширения, имеет вместительную парковку. Подойдет под магазин/общепит/детский центр/спортивный зал и так далее. Основная часть помещения свободной планировки, что позволит новому собственнику все организовать максимально удобно и функционально..

О здании

Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: жилой дом
 Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
 Круглосуточный режим: Да

№ 3493549636 - 9 января в 13:55 - 663 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

16.5. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2318187110

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вл. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» января 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ЭКО-Н» 625023, г. Тюмень, ул. Республики, дом 169, к.1, офис 303 р/с 40702810567100040715 В ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО СБЕРБАНК, г. Тюмень. к/с 30101810800000000651 БИК 047102651 ИНН 7203498761
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.02.2023г. по 24 часа 00 минут 10.02.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.02.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	300 000 000,00 (Триста миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2318187110 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми
Идентификационными данными Страхователя ознакомлен и согласен.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Мясниковой Елены Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или подложке наименование организации)

о том, что Мясникова Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. владельца)

является членом РОО и включен(а) в реестр «18» февраля 2022 г. за регистрационным номером 010609

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №031686-1 от 15.11.2021, Оценка недвижимости, действителен до 15.11.2024

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 февраля 2022 г.

Дата составления выписки 18 февраля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

040000051986

Документ о квалификации

Регистрационный номер
05-140-21

Город Иркутск

« 17 » августа 20 21 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Мясникова Елена Евгеньевна

с 15 февраля 2021 г. по 11 июня 2021 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
ФЛТБОУ ВО «Байкальский государственный университет»
Институт повышения квалификации
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка бизнеса (предприятия)»

Решением от
17 августа 2021 г. Итоговой аттестационной комиссии

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки бизнеса (предприятия)



Е. И. Филиппова
Е. И. Филиппова

Председатель комиссии

В. А. Фубное
В. А. Фубное

Руководитель

Е. В. Матвеевко
Е. В. Матвеевко

Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031686-1 « 15 » ноября 20 21 г.

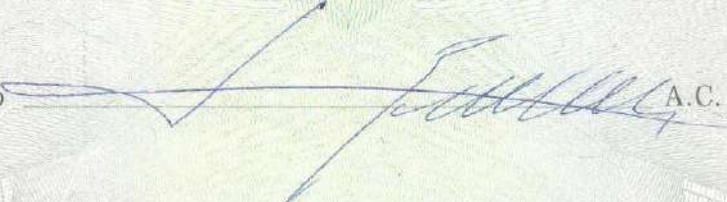
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мясниковой Елене Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 20 21 г. № 226

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » ноября 20 24 г.



019957 - KA1

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 010609 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 010609 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Мисникова Елена Евгеньевна
Паспортные данные: Сер. 6919 №879192 выдан УМВД России по Томской области (код подразделения - 700-004) 04.10.2019
Адрес регистрации: 634057, Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д. 46, кв./оф. 138 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года , обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Мисникова Елена Евгеньевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:



ТОРГИ ПО ПРИВАТИЗАЦИИ, АРЕНДЕ И ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА

ЭЛЕКТРОННАЯ
ПЛОЩАДКА
РОССИИ

ТОЧЕР
РТС

Для вопросов Продавцов
+7 499 653 77 00
info@rts-tender.ru

Для вопросов Покупателей
+7 499 653 77 00
info@rts-tender.ru

Зинчук Ю. Н.

ИНН: 7203175930

АО "ТОДЭП"

Выход

Новая версия сайта

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ТОРГИ | ФИНАНСЫ И ДОКУМЕНТЫ | МОЯ ОРГАНИЗАЦИЯ | СПРАВОЧНИКИ | ИНСТРУКЦИИ

Проведение	Публикация	Участие	Запросы(1)	Протоколы	Договоры	Поиск	Документы
Мои процедуры(17)	Новая процедура	Мои заявки(0)	Запросы(3)	Мои протоколы(0)	Мои договоры(9)	Поиск процедур	Шаблоны протоколов
	Мои черновики(0)					Витрина торгов	Системные формы заявок
	Мои шаблоны процедур						

ВНИМАНИЕ! Теперь акты сверки с площадкой и закрывающие документы (УПД) можно запросить через Личный кабинет в разделе "Финансы" - "Закрывающие документы".

Процедура № 153205

Реализация (продажа) непрофильных и профильных активов

Процедура торгов проводится в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Распоряжения Правительства РФ от 10 мая 2017 года № 894-р «Об утверждении Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов», иных специализированных нормативных правовых актов, регламента оператора электронной площадки.

Назад	Внести изменения	Отказаться от процедуры	Уведомить покупателей	Привязать к рабочим группам	Скопировать процедуру	Сохранить как шаблон
-------	------------------	-------------------------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------	----------------------

Помощь в торгах

Получить электронную подпись

Основные сведения

Публикация извещения	Подача заявок	Ожидает рассмотрения заявок	Рассмотрение заявок	Ожидает аукциона	Идет аукцион	Аукцион завершен	Подписание итогов	Сведения о договоре	Завершен
Правило проведения	Реализация (продажа) непрофильных и профильных активов								
Тип процедуры	Аукцион								
Номер процедуры	153205								
Наименование процедуры	Аукцион в электронной форме по продаже НПА								
Продавец (Собственник)	Акционерное общество «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие»								

Сведения об организаторе

Наименование организатора	АО "ТОДЭП"
Полное наименование организатора	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЮМЕНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ДОРОЖНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ"
ИНН	7203175930
КПП	720301001
Юридический адрес / Место нахождения	625000, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 143, к. 2
Фактический адрес (почтовый)	625026, Российская Федерация, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, 143 корпус 2, ОКАТО: 71401000000
Адрес электронной почты	rorov@toder.ru
Номера контактных телефонов	+7(3452)208570

Контактное лицо

ФИО	Зинчук Юрий Николаевич
Телефон	+7(3452)290196
Email	rorov@toder.ru

Документы и сведения

Проект договора

Приложение 7.2 Проект договора.doc

Форма заявки

Приложение 7.3 Форма заявки на участие в Торгах.docx

Документы процедуры

Порядок оформления заявок на участие

Требования, предъявляемые к Участнику В соответствии с Информационным сообщением
Ограничения участия отдельных категорий участников В соответствии с Информационным сообщением

Сроки и пояснения

Форма подачи предложений о цене	Открытая
Дата и время начала подачи заявок на участие	20.02.2024 08:50 (время московское)
Дата и время окончания подачи заявок на участие	05.04.2024 08:00 (время московское)
До окончания подачи заявок осталось	Дней: 44, часов: 23, минут: 16
Место приема заявок и документации	Электронная торговая площадка
Дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников)	05.04.2024 12:00 (время московское)
Дата и время начала торгов	08.04.2024 08:00 (время московское)
Возможность заключения договора со вторым участником	Да
Время ожидания нового ценового предложения (минут)	10

Лоты

Номер лота	Наименование	Наименование	Статус лота	Волщина первой ставки	Начальная цена	Выделить лот
1	Нежилое parcelное помещение общей площадью 810 кв. м, находящееся по адресу: 625046, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Широкая, д. 113/1	Публикация извещения	11 192 000,00 руб.	11 192 000,00 руб.	<input type="checkbox"/>	

Стр. 1 из 1 10

Просмотр 1 - 1 из 1

Запросы на разъяснения

Участник	Тема	Дата запроса (время московское)	Дата ответа (время московское)	Действия
		Стр. 1 из 1 10		Нет записей для просмотра

Жалобы

Номер жалобы	Дата поступления информации (время московское)	Статус жалобы	Содержание жалобы
--------------	--	---------------	-------------------