Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В. _____



ОТЧЁТ № 437/03/11
об оценке Объекта оценки

Объект оценки	Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 80,3 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, с. Семеновское, ул. Школьная, д. 14, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0010153:928
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	21.10.2026 г.
Заказчик	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Исполнитель	ООО «ГК «АЗИРА»
Дата составления отчёта	21.10.2026 г.

2026г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР"
ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с Договором № 20/26 от 25.08.26 г. ООО «ГК «АЗИРА» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 80,3 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, с. Семеновское, ул. Школьная, д. 14, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0010153:928.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).

Настоящая оценка проведена и Отчет об оценке (далее- Отчет) составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка стоимости недвижимости» утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

21681 Двадцать одна тысяча шестьсот восемьдесят один рубль 00 копеек

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

20649 Двадцать тысяч шестьсот сорок девять рублей 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1032 Одна тысяча тридцать два рубля 00 копеек

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Содержание

1. Основные факты и выводы 4
2. Задание на оценку 4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки 5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 5
5. Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки 6
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности 6
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 6
8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость 8
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки 11
10. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом 12
11. Согласование результатов оценки 20
12. Общее заключение о результатах оценки 20
13. Использованная информация при проведении оценки объекта оценки 22
14. Приложения 22

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 20/26 от 25.08.26 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Значение
Наименование объекта	Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 80,3 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, с. Семеновское, ул. Школьная, д. 14, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0010153:928
Назначение объекта	Нежилое помещение
Площадь объекта, кв.м.	80,3
Адрес (местоположение) объекта	Московская область, р-н. Ступинский, с. Семеновское, ул. Школьная, д. 14, пом. I
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность Оперативное управление
Правообладатель*	Муниципальное образование "Городской округ Ступино Московской области" Муниципальное автономное учреждение "Единый сервисный центр" городского округа Ступино Московской области, ИНН: 5045043081, ОГРН: 1085045002020

**на основании представленных Заказчиком документов*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате применения сравнительного подхода: 21681 рублей.

Затратный и доходный подходы не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

21681 Двадцать одна тысяча шестьсот восемьдесят один рубль 00 копеек

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

20649 Двадцать тысяч шестьсот сорок девять рублей 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1032 Одна тысяча тридцать два рубля 00 копеек

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей, указываемых в Государственном (Муниципальном) контракте.

Результаты оценки и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенными условиями Государственного (Муниципального) контракта.

2. Задание на оценку

Объект оценки:	Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 80,3 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, с. Семеновское, ул. Школьная, д. 14, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0010153:928
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Нет
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право пользования
Цель оценки:	Для передачи имущества в аренду, принадлежащего Российской Федерации (ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	21.10.2026 г.

Дата проведения осмотра объекта оценки:	21.10.2026 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	21.10.2026 г. - 21.10.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	1. Выписка из ЕГРН от 02.06.2026г. 2. Технический паспорт по состоянию на 5 ноября 2009 г. *(Копии документов представлены в Приложении к Отчету)*
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки в соответствии с разделами II, III ФСО III:	- все правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации - на дату оценки объект оценки не является предметом залога и/или не обременены иным образом -загрязнение естественного или химического происхождения не затрагивает объект оценки или соседнее имущество - никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета:	Не установлено, кроме случаев, прямо предусмотренных Государственным (Муниципальным) контрактом на проведение оценки
Форма составления Отчета:	В соответствии с условиями Государственного (Муниципального) Контракта
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Не предусмотрена
Состав объекта оценки:	Объект оценки не имеет составных частей
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение Контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком	Проведено
3	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление Отчета	Проведено

4. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	тел. +7(922) 398-15-90, 625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 71, адрес электронной почты: fssp000@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1174, дата вступления 28.03.2024 года, СРОО «СВОД» включено в ЕГР СРО 20 мая 2013 года №0014, адрес 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	В разделе «Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	В разделе «Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2018 г.

5. Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Организационно-правовая форма	Государственное (Муниципальное) учреждение
ОГРН, дата присвоения	108504002020
ИНН/КПП	ИНН 5045043081, КПП 504501001
Место нахождения	Московская область, г.Ступино, ул. Горького, д.19/29

6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «ГК «АЗИРА»**
Краткое наименование	ООО «ГК «АЗИРА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1027200877604 от 26.12.2002 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юр. лица	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **ООО «ГК «АЗИРА»**, зарегистрированное МИФНС № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200877604 от 26.12.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2, в лице Генерального директора Фуртака Александра Владимировича, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом (договором) на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- 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.
- Оценщик считает допустимым использовать скидку на торг для объектов аналогов, в объявлении которых имеется пометка о продаже. Так как оценщик не имеет достоверной информации о сумме завершения сделки.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1.ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.Федеральные стандарты оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI (утв. Приказом Минэкономразвития

РФ от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).

3.Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД».

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

9. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Точное описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Наименование	Значение
Описание местоположения объекта оценки	
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты
Описание здания в котором располагается объект	
Тип здания	Жилой дом
Материал стен (наружные)	Бескаркасные капитальные здания
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала
Оценка состояния	Удовлетворительное
Сведения об устареваниях	Признаков устаревания не выявлено
Описание объекта оценки	
Наименование объекта	Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 80,3 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, с. Семеновское, ул. Школьная, д. 14, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0010153:928
Кадастровый номер	50:33:0010153:928
Назначение объекта	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж №1
Общая площадь, кв.м.	80,3
Состояние внутренней отделки	Простая
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Вид права:	Собственность Оперативное управление
Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки, правообладателе	Правообладателем является: Муниципальное образование "Городской округ Ступино Московской области" Муниципальное автономное учреждение "Единый сервисный центр" городского округа Ступино Московской области, ИНН: 5045043081, ОГРН: 1085045002020
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не выявлены
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости
Классификация объекта оценки	
Натурально-вещественная форма:	Нежилое помещение
Назначение:	Коммерческая недвижимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Описание всех факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, представлены в разделе 11.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержится в разделе 15 настоящего Отчета.

Анализ наиболее эффективного использования

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?

2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

В соответствии с п. 21 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

10. Анализ рынка

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

	Апрель 2026 г.	*В % к*		*Январь-апрель 2026 г. в % к январю-апрелю 2025 г.*	*Справочно*		
		апрелю 2025 г.	*марту 2026 г.*		*апрель 2025 г. в % к*		*январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.*
					апрелю 2024 г.	*марту 2025 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,7	98,1	99,9	101,8	94,5	102,3
Индекс промышленного производства		101,9	95,9	100,7	101,3	96,4	100,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,4	99,5	100,1	100,0	101,5	100,1	100,9
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	6,5	96,1	79,1	76,0	92,6	63,7	105,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,4	103,7	100,3	98,4	101,8	94,2	99,4
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	104,1	97,5	96,9	96,8	94,5	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 476,2	106,5	97,8	104,3	102,9	97,5	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 853,6	103,4	99,1	103,5	102,9	100,2	102,5
Индекс потребительских цен		105,6	100,1	105,8	110,2	100,4	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,5	106,1	98,3	102,7	98,7	107,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	98,1	100,1	94,5	87,1	98,8	85,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	106,0	100,6	105,8	73,4	101,5	70,2

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_04-2026.htm

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

1.ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Апрель 2026 г.	В % к		Январь-апрель 2026 г. в % к январю-апрелю 2025 г.	Справочно		
					апрель 2025 г. в % к		январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.
		марту 2026 г.	апрелю 2025 г.		марту 2025 г.	апрелю 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	x	104,2	104,9	102,5	103,5	106,6	104,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	682 283,2	100,9	107,7	103,9	99,7	115,6	118,5
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	702,8	95,4	82,7	60,5	61,2	94,6	138,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	433 753,8	98,2	105,7	104,2	96,4	102,7	103,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	107 147,3	100,6	104,3	104,3	99,8	104,5	103,7
Индекс потребительских цен, %	x	100,1	105,9	105,8	100,2	109,9	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	98,4	101,9	103,3	99,7	111,3	111,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 114	101,8	97,3	94,7	97,1	71,0	68,6

	Март 2026 г.	В % к		Январь-март 2026 г. в % к январю-марту 2025 г.	Справочно		
					март 2025 г. в % к		январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
		февралю 2026 г.	марту 2025 г.		февралю 2025 г.	марту 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей[1)]	271 286,0	x	x	67,2	x	x	126,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	132 010,0	108,8	119,7	118,0	106,1	116,0	118,1
реальная	x	107,9	113,0	111,6	105,5	105,3	107,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	94 264,9	70,2	51,5	84,2	42,1	37,6	105,8

Источник информации: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-апреле%202026%20года».pdf

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как: рынок аренды, Коммерческая недвжимость. Границы рынка: Московская область, р-н. Ступинский, с. Семеновское.

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

Исследование сегмента вторичного рынка проводится на сайтах https://www.domclick.ru/, https://www.avito.ru/, https://www.cian.ru/ в сети Интернет.

В ходе проведения анализа рынка оценщиком было принято решение использовать следующий алгоритм действий:

1. Поиск объектов-аналогов, сопоставимых по всем характеристикам с объектом оценки в районе его местонахождения.
2. При отсутствии объектов-аналогов следует проанализировать рынок объектов в населенном пункте в котором расположен объект оценки.
3. При отсутствии объектов-аналогов необходимо расширить территорию исследования, до окрестности населенного пункта, района, области.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком были выявлены предложения по аренде объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки.

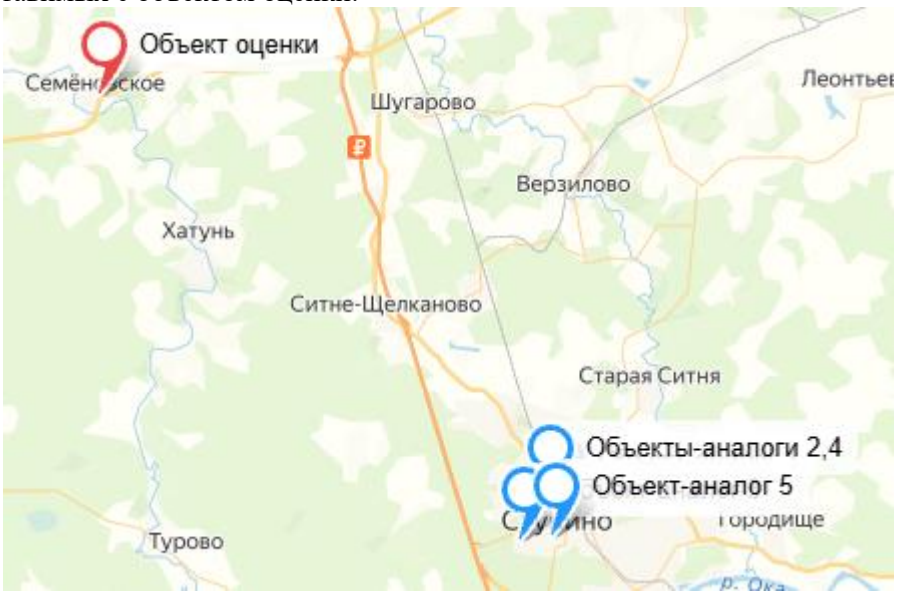


Рис.1 Область поиска объектов аналогов.

Наименование объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес	Цена, руб./кв.м.	Источник информации	Место дислокации
Объект-аналог 1	32,50	16 250,00	500,00	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_32.5_m_7925279959	Московская обл., Ступино, пр-т Победы, 63/24
Объект-аналог 2	32,70	21 000,00	642,20	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_32.7_m_8232304982	Московская обл., Ступино, ул. Жданова, вл4Ас3
Объект-аналог 3	93,50	60 000,00	641,71	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93.5_m_8123337795	Московская обл., Ступино, ул. Чайковского, 58
Объект-аналог 4	54,40	35 000,00	643,38	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_54.4_m_7752397136	Московская обл., Ступино, ул. Жданова, вл4Ас3
Объект-аналог 5	120,00	90 000,00	750,00	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_8232472406	Московская обл., Ступино, ул. Андропова, 44

Вывод: Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к аренде по цене до 750 Руб./кв. м. в месяц.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,32
Общая площадь (фактора масштаба)	0,11
Расположение относительно красной линии	0,11
Физическое состояние здания	0,09
Этаж (для встроенных помещений)	0,09
Наличие отдельного входа	0,09
Состояние отделки	0,08
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	0,07
Материал стен	0,04
ИТОГО:	1,00

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

Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к аренде по цене до 750 Руб./кв. м. в месяц.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

Описание применения подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I).

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

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

Обоснование выбора используемых подходов и методов

Сравнительный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В ходе анализа рынка оценщиком было установлено, что рынок объекта оценки является активным, в открытом доступе имеется информация о сделках, содержащих актуальную рыночную ценовую информацию, а возможные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по своим существенным характеристикам, таким образом целесообразно применять именно сравнительный подход в рамках настоящей оценки.

12. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать для определения стоимости объекта оценки метод сравнения продаж, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости помещения:

1. Выбор и установление цены аналогов.
2. Выбор элементов и единиц сравнения.
3. Обоснование размера корректировок.
4. Анализ достаточности и достоверности информации.
5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.
6. Заключение по сравнительному подходу.

Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{P_{сп}} = \frac{\sum(\mathbf{P_n} \times \mathbf{K_1} \times \mathbf{K_2} \ldots \times \mathbf{K_i})}{\mathbf{n}}$$

где $\mathbf{P_{сп}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

$\mathbf{P_n}$ – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$\mathbf{K_1}$, $\mathbf{K_2}$,…$\mathbf{K_i}$ – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов

Объект – аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам.

В анализе рынка оценщиком предоставлены объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по основным техническим характеристикам. При отборе аналогов оценщиком были исключены крайние значения выборки.

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_32.7_m_8232304982	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93.5_m_8123337795	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_54.4_m_7752397136
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные
Дата оценки/предложения	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Условия рынка (торг)	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Адрес (местоположение)	Московская обл., Ступино, ул. Жданова, вл4Ас3	Московская обл., Ступино, ул. Чайковского, 58	Московская обл., Ступино, ул. Жданова, вл4Ас3
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала
Материал стен	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Этаж	2	Цокольный	3
Состав арендной ставки	Без учета электроэнергии и интернета	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета электроэнергии и интернета
Тип отделки	Простая	Простая	Простая
Площадь, кв.м	32,70	93,50	54,40
Стоимость, руб.	21 000,00	60 000,00	35 000,00
Стоимость, руб./кв.м	642,20	641,71	643,38

2. Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. На состав прав на недвижимость (собственность, аренда).
2. На условия финансирования сделки.
3. Ну дату оценки/продажи.
4. На условия рынка (скидка на торг).
5. На характеристики местоположения.
6. На красную линию коммерческих зданий и помещений.
7. На тип (Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание).
8. На конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений.
9. На этаж расположения помещения.
10. На Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений.
11. На износ коммерческой недвижимости.
12. На коммунальные и эксплуатационные платежи

13. На масштаб, общую площадь коммерческого здания, помещения.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Обоснование размера корректировок

На состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. По данному элементу сравнения объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

На условия финансирования сделки

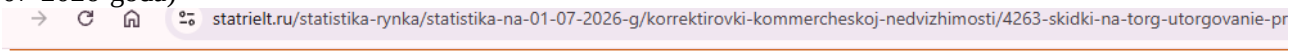
Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов типичные.

На дату оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Объекты аналоги являются актуальными на дату оценки, введение корректировки не требуется.

На условия рынка (скидка на торг)

Величина скидки на торг объектов определяется на основании Справочника СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda)



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за исте

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	**0,94**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	**0,93**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	**0,94**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	**0,90**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	**0,86**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	**0,86**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	**0,84**
	Б. При аренде объектов			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	**0,95**
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	**0,95**
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	**0,95**
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	**0,92**

01.07.2026

На характеристики местоположения

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения. Корректировка определяется на основании Таблицы 14 (стр. 112) «Справочника оценщика и судебного эксперта - 2025 Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025).

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,74	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

Сергей Валерьевич Панин

На красную линию коммерческих зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4264-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda)

Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. Аренды:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,59	0,86	0,74
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,97	0,89
Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	0,94

На тип (Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание)

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4260-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-07-2026-goda)

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	1,00	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,88	0,98	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,87	0,99	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,81	0,94	0,88

На конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-

nedvizhimosti/4257-na-konstruktivnuyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda)

Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	0,99	1,04	1,01
Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,03	1,10	1,06
Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,83	1,01	0,91
Некапитальные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,17	0,24	0,20

На этаж расположения помещения

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4259-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2026-goda)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. При аренде объектов:			
Торговых помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,84	0,80
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,05	0,99
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,94
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,97	0,91
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,09	1,02
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,06	0,99
Складских и производственных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,99	0,95
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,08	1,01
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,07	1,00

На Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda)

Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

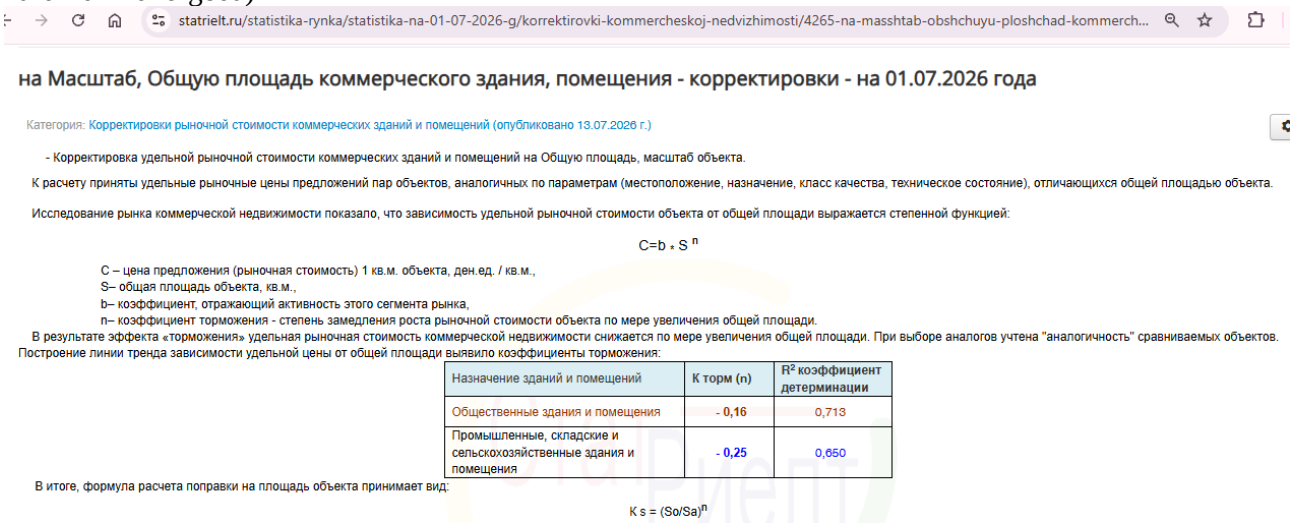
На износ коммерческой недвижимости

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4256-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda)

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,87	0,81
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,40	0,76	0,56
Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу	0,08	0,30	0,17

На масштаб, общую площадь коммерческого здания, помещения

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda)


statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommerch...

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

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

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

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,713
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,650

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

$$K s = (So/Sa)^{n}$$

На коммунальные и эксплуатационные платежи

Корректировка определяется на основании Таблицы 8 (стр. 65) «Справочника оценщика недвижимости - 2025 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025).

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	**13,0%**	**11,0%**	**14,9%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	**14,2%**	**10,4%**	**18,0%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Экземпляр действителен в течение 30 дней с даты составления отчета

4. Анализ достаточности и достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации.

В тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к Отчету прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достаточной и достоверной.

Введение прочих корректировок не требуется.

5.Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет производился при помощи Microsoft Excel

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб.	-	21 000,00	60 000,00	35 000,00
Площадь, кв.м	80,3	32,70	93,50	54,40
Стоимость, руб./кв.м	-	642,20	641,71	643,38
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		642,20	641,71	643,38
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		642,20	641,71	643,38
Дата оценки/предложения	Дата оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки

Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на дату оценки/предложения		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		642,20	641,71	643,38
Условия рынка (торг)	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг	5,00%	0,950	0,950	0,950
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		610,09	609,62	611,21
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	0,48	0,76	0,76	0,76
Корректировка на местоположение		0,63	0,63	0,63
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		384,36	384,06	385,06
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала
Коэффициент корректировки	0,89	0,97	1,00	0,97
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		0,92	0,89	0,92
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		353,61	341,81	354,26
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент корректировки	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		353,61	341,81	354,26
Материал стен	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		353,61	341,81	354,26
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	0,81	0,81	0,95	0,81
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	0,85	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		353,61	290,54	354,26
Этаж	Этаж №1	2	Цокольный	3
Коэффициент корректировки	1,00	1,03	0,97	0,99
Корректировка на этажное расположение		0,97	1,03	1,01
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		343,00	299,26	357,80
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета электроэнергии и интернета	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета электроэнергии и интернета
Корректировка на состав арендной ставки		0,794	1,000	0,794

Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		272,34	299,26	284,09
Тип отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Коэффициент корректировки	1,16	1,16	1,16	1,16
Корректировка на состояние внутренней отделки		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		272,34	299,26	284,09
Площадь, кв.м	80,3	32,7	93,5	54,4
Корректировка на площадь		0,87	1,02	0,94
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		236,94	305,25	267,04
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	269,74			
Стоимость 1 кв.м. в месяц с учетом округлений, руб.	270,00			
Стоимость ежемесячной арендной платы объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	**21 681,00**			
Стоимость ежемесячной арендной платы объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	**20 649,00**			
среднее значение по выборке	269,74			
среднеквадратическое отклонение по выборке	34			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	13,00%			

Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

21681 Двадцать одна тысяча шестьсот восемьдесят один рубль 00 копеек

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

20649 Двадцать тысяч шестьсот сорок девять рублей 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1032 Одна тысяча тридцать два рубля 00 копеек

13. Согласование результатов оценки

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем Отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется.

14. Общее заключение о результатах оценки

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

21681 Двадцать одна тысяча шестьсот восемьдесят один рубль 00 копеек

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

20649 Двадцать тысяч шестьсот сорок девять рублей 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1032 Одна тысяча тридцать два рубля 00 копеек

Отчет составил
Оценщик: _____ **Фуртак А.В.**

15. Использованная информация при проведении оценки объекта оценки
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Аналитическая информация некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (https://statrielt.ru/)

2. Справочника оценщика и судебного эксперта. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А, 2025)

16. Приложения
Основные понятия, используемые в Отчете об оценке

Задачи оценки- проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (ФСО I)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (ФСО II)

Задание на оценку в соответствии с ФСО IV указано в разделе 3 настоящего Отчета.

Заказчик- Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик- Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО VI).

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (ФСО №V).

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232404142072

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3245-О

Город

Краснодар

Дата выдачи

14 декабря 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Фуртак
Александр Владимирович

с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от

14 декабря 2016 года, протокол № 09

диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
«28» марта 2024 г.

Регистрационный номер
1174

Настоящим подтверждается, что

ФУРТАК
АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ

ИНН 860225275082

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД» **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства
«28» марта 2024 г.

С информацией о статусе членства в Ассоциации СРОО «СВОД» можно ознакомиться на официальном сайте: www.srosvod.ru

СВОД | свободный оценочный департамент

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Фуртаку Александру Владимировичу

28.03.2024 г. № 237-В/2024
На №_____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Фуртак Александр Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» марта 2024 года за регистрационным номером 1174.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
034568-1	18.11.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.11.2025	
030966-2	15.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.10.2024	

Данные сведения представлены по состоянию на 28.03.2024 г.
Дата составления выписки 28.03.2024 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД» *П.В. Панова*



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047334-2 « 11 » апреля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Фуртаку Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » апреля 20 25 г. № 399

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 11 » апреля 20 28 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 048610-1 « 21 » ноября 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Фуртаку Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » ноября 2025 г. № 430

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 21 » ноября 2028 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

34797397

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591R/776/50023/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «11» марта 2026 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Фуртак Александр Владимирович Дата рождения 23.11.1992 ИНН: . Паспорт серия 6712 номер 273666 Выдан Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в городе Сургуте 18.12.2012

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

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

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

Период страхования	С «18» марта 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» марта 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**1 500,00 (Одна тысяча пятьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» марта 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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

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

Правила страхования оценщиков

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

34795549

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7591R/776/50019/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» марта 2026 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «ГК «АЗИРА» 625003, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТЮМЕНЬ, УЛ. РЕСПУБЛИКИ, Д.14/1, 1 ИНН: 7203105770 КПП: 720301001 ОГРН: 1027200877604

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

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

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

Период страхования	С «18» марта 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» марта 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**5 700,00 (Пять тысяч семьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» марта 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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

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

Правила страхования оценщиков

Копии источников информации

Офис, 32.7 м² в Ступино | Аренда коммерч... 50 %

Офис, 32.7 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию





Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

21 000 ₽ в месяц

7 706 ₽ в год за м², залог 21 000 ₽

Показать телефон
8 966 ххх-хх-хх

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

ООО "ПРОФИЛЬ"
Компания
На Авито с 2021 года

Данные подтверждены

6 объявлений пользователя

Подписаться

Контактное лицо
Аркадий Викторович

О помещении

Общая площадь: 32.7 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Описание

Организация-собственник сдаёт в аренду офисное помещение площадью 32,7 кв. м, расположенное на 2-м этаже офисного здания. К данному офису также есть смежное помещение с внутренней дверью, площадью 16,6 м кв.

Сдуются в аренду и другие помещения, смотрите объявления ООО "Профиль".

Предоставляется адрес юридического лица. В стоимость арендной платы входят: круглосуточная охрана и видеонаблюдение, парковка 2-х легковых автомобилей, вывоз мусора, пользование сан. узлом, холодная и горячая вода. Отдельно оплачиваются эл. энергия и интернет.

Организация-собственник сдаёт в аренду офисные, складские, производственные помещения различной площади. Комплекс помещений и земельный участок площадью 2,2 ГА принадлежат на праве собственности и расположены в промышленной зоне г. Ступина Московской области. Расстояние от трассы М4 «Дон» составляет 3 км.

Имеется на территории:

- круглосуточный подъезд любым автотранспортом;

- развитая инфраструктура (подъездные пути, электро- и водоснабжение, канализация, системы пожарной сигнализации и видеонаблюдения, охрана, парковка);

- собственная трансформаторная подстанция мощностью 1,2 МВт, возможно размещение энергоёмких производств;

- высокоскоростной доступ в Интернет;

- кафе-столовая

Информация доступна по телефону.

№ 8232304982 · 19 октября в 13:21 · 108 просмотров (+2 сегодня)

Пожал

www.avito.ru Сдам помещение свободного назначения,... 67 % Пр

Сдам помещение свободного назначения, 93.5 м²

♡ В избранное | Сравнить | Скачать презентацию





60 000 ₽ в месяц

642 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

АН «ПРОСПЕКТ» ›
Компания
Подписаться

Надёжный партнёр | 33 объекта в работе | Документы проверены

Лукьянова Марина

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 93.5 м²
Этаж: цокольный
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Описание

Арт. 136856900
Сдается коммерческое помещение площадью 93,5 кв.м. в г. Ступино, ул. Чайковского, д. 58.

Помещение расположено в подвальной части.

Имеется свет, санузел (мокрая точка), пожарная сигнализация и интернет.

Хорошая проходимость, рядом: сетевой магазин, медицинский центр, салон красоты и много коммерческих точек.

Арендная плата + полная квитанция за коммунальные платежи (6 000 – 10 000)

№ 8123337795 · 12 октября в 21:01 · 409 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловат

Офис, 54.4 м² в Ступино | Аренда коммерч... ••• 50 %

Офис, 54.4 м²

♡ В избранное | Сравнить | Скачать презентацию



35 000 ₽ в месяц

7 721 ₽ в год за м², залог 35 000 ₽

Показать телефон
8 966 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

ООО "ПРОФИЛЬ"
Компания
На Авито с 2021 года

Данные подтверждены

6 объявлений пользователя

Подписаться

Контактное лицо
Аркадий Викторович

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 54.4 м²
Этаж: 3
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 15 кВт
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Описание

Организация–собственник сдаёт в аренду офисное помещение на 3-м этаже в здании бизнес-центра и предоставляет адрес юридического лица. Офисное помещение включает в себя отдельный блок из 2-х комнат и небольшого коридора. Коридор - 5,1 кв.м, (на фото помечен цифрой 1), комната - 12,2 кв.м (на фото цифра 2), комната - 37,1 кв.м. (на фото цифра 3) Высота потолков 2,8м. Центральное отопление с октября по май. Высокоскоростной доступ к интернет (Ростелеком). Санузел на этаже. В оплату аренды входит охрана и видеонаблюдение, вывоз мусора, пользование горячей и холодной водой и канализация. Отдельно оплачивается отопление, электроэнергия и пользование интернетом. Бесплатно предоставляются по необходимости машиноместа. На территории имеется кафе-столовая "Вертолёт".
Отдельно комнаты не сдаются, только блоком.

Сдуются в аренду и другие помещения, смотрите объявления ООО "Профиль".

Организация–собственник сдаёт в аренду офисные, складские, производственные помещения различной площади. Комплекс помещений и земельный участок площадью 2,2 ГА принадлежат на праве собственности и расположены в промышленной зоне г. Ступина Московской области. Расстояние от трассы М4 «Дон» составляет 3 км.

№ 7752397136 · 19 октября в 13:21 ·
526 просмотров (+1 сегодня)

Пожалова

Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

02.06.2026г.	
Кадастровый номер:	50:33:0010153:928

Номер кадастрового квартала:	50:33:0010153
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 301:085-10765/Л
Местоположение:	Московская область, р-н. Ступинский, с. Семеновское, ул. Школьная, д. 14, пом. I
Площадь, м2:	80.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	4701889.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:33:0010153:567
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

02.06.2026г.	
Кадастровый номер:	50:33:0010153:928

Получатель выписки:	Плетушков Сергей Юрьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2026г.			
Кадастровый номер:	50:33:0010153:928		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 5045043081, ОГРН: 1085045002020
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:33:0010153:928-50/128/2026-10 02.06.2026 20:10:59
3	Документы-основания	3.1	Постановление администрации городского округа Ступино Московской области, № 1215-п, выдан 02.04.2026
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование "городской округ Ступино Московской области"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 50:33:0010153:928-50/152/2021-3 17.02.2021 16:39:48
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2026г.			
Кадастровый номер:	50:33:0010153:928		

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

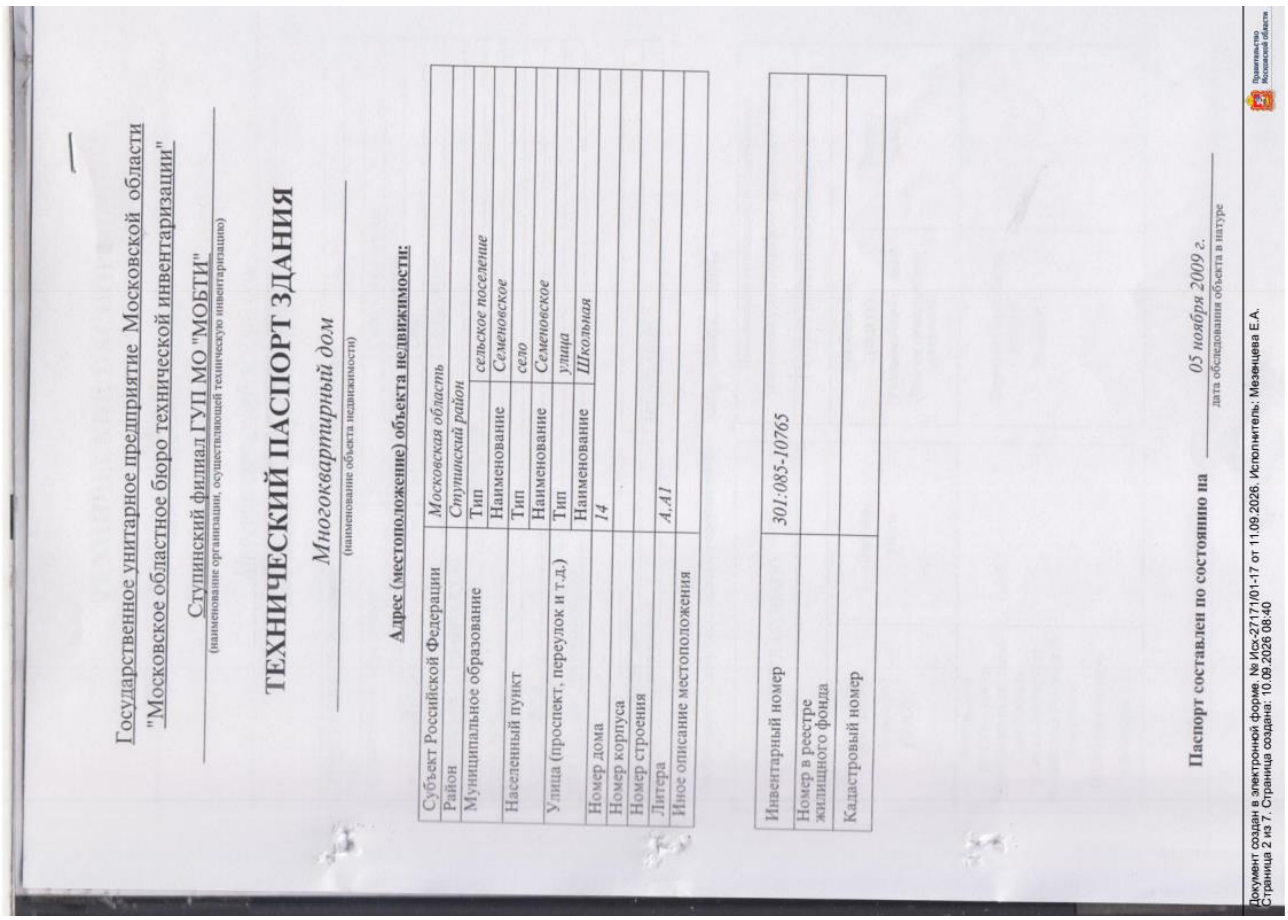
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2026г.			
Кадастровый номер: 50:33:0010153:928		Номер этажа (этажей): 01	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Многоквартирный дом
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район	*Ступинский район*	
Муниципальное образование	Тип	*сельское поселение*
	Наименование	*Семеновское*
Населенный пункт	Тип	*село*
	Наименование	*Семеновское*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	*улица*
	Наименование	*Школьная*
Номер дома		*14*
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		*А,А1*
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	*301:085-10765*
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на *05 ноября 2009 г.*
дата обследования объекта в натуре

Правительство Московской области

Документ создан в электронной форме. № Исх-2717/01-17 от 11.09.2026. Исполнитель: Мезенцева Е.А.
Страница 2 из 7. Страница создана: 10.09.2026 08:40

Экспликация
к поэтажному плану торговое,

расположенного в городе (другом поселении) *с.Семеновское*
по улице (пер.) *Школьная* дом № *14*

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь основная	В т.ч., площадь вспомогательная	Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1	1	1	подсобная	2.78*1.17	3,30		3,3	2,50	
А	1		2	основная	5.65*6.02	34,00	34,0			
А	1		3	основная	0.95*2.59	2,50	2,5			
А	1		4	основная	4.57*2.59	11,80	11,8			
А	1		5	подсобная	4.60*1.23+0.57*1.72	6,70		6,7		
А	1		6	основная	2.0*2.97+2.04*1.50+1.15*3.38	12,90	12,9			
А	1		7	основная	1.10*2.60	2,90	2,9			
А	1		8	подсобная	1.25*1.24	1,50		1,5		
А	1		9	подсобная	1.23*1.28	1,60		1,6		
А	1		10	подсобная	2.75*1.14	3,10		3,1		
					Итого по помещению:	80,30	64,1	16,2		

Исполнил *Далека А. В.* (Фамилия И. О.) **Проверил** *Ланин Р. Е.* (Фамилия И. О.)

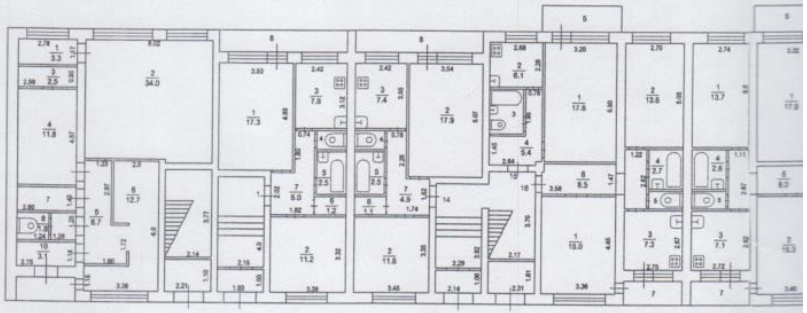
Директор филиала _____ (подпись) _____ (Фамилия И. О.)

Документ создан в электронной форме. № Исх-27171/01-17 от 11.09.2026. Исполнитель: Мезенцева Е.А.
Страница 4 из 7. Страница создана: 10.09.2026 08:40
Правительство Московской области

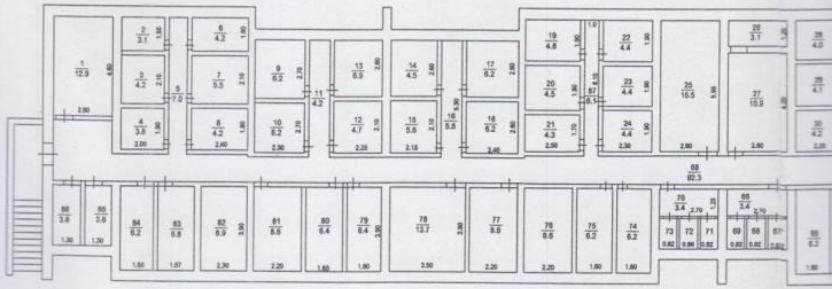
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ лит. А

Находящегося: с. Семеновское ул. Школьна
Принадлежащего: _____

Этаж №1



Подвал



ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)

Площадь с учетом неотапливаемых помещений	3560.9	кв.м.
В том числе:		
1) Общая площадь жилого помещения:	2578.8	кв.м.
Из нее: жилая	1589.2	кв.м.
подсобная:	989.6	кв.м.
2) Площадь лоджий балконов, террас, веранд подвалов, мансард, кладовых, с коэффициентом:	600.1	кв.м.
Площадь помещ. общего польз.	278.1	кв.м.
		кв.м.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Общая _____ 159.5 м²
Основная _____ 135.4 м²
Вспомогательная _____ 24.1 м²

Документ создан в электронной форме. № Исх-27171/01-17 от 11.09.2026. Исполнитель: Мезенцева Е.А.
Страница 3 из 7. Страница создана: 10.09.2026 08:40
Правительство Московской области

Фотоприложения

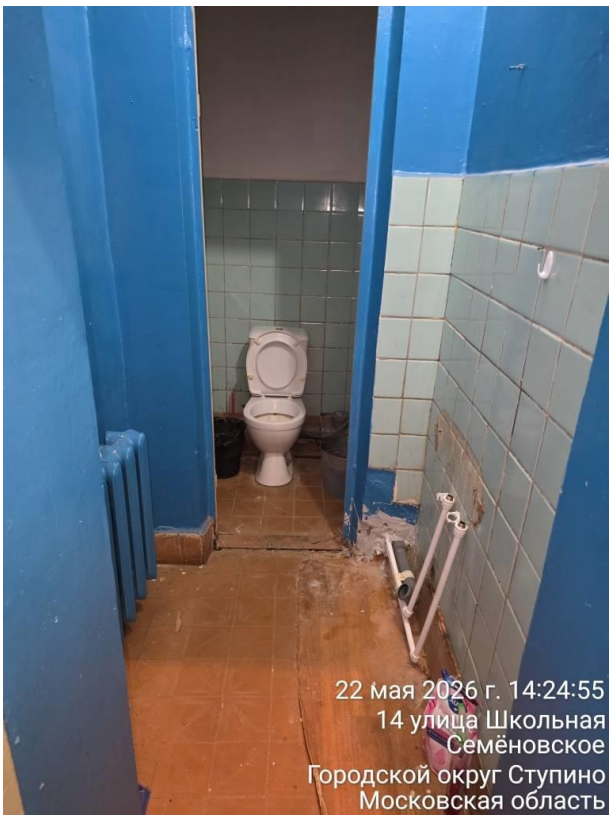








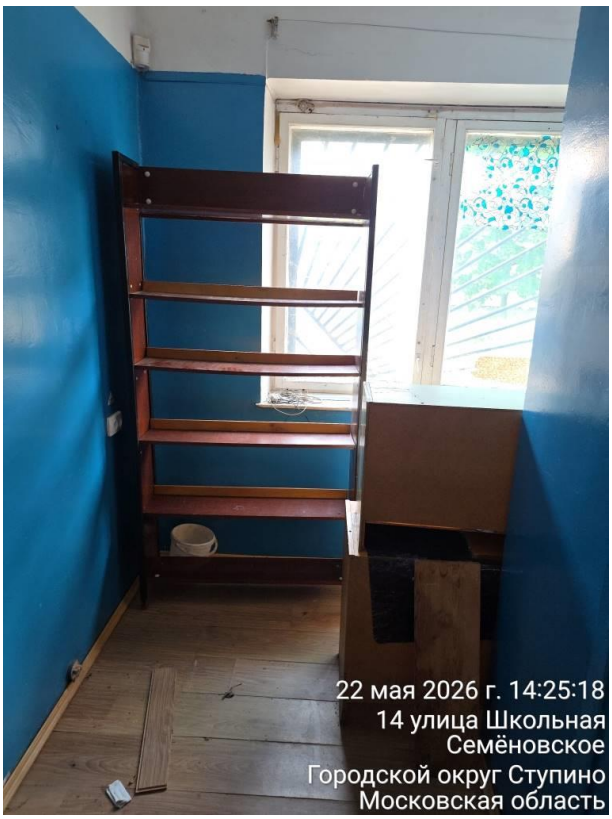

22 мая 2026 г. 14:24:17
14 улица Школьная
Семёновское
Городской округ Ступино
Московская область


22 мая 2026 г. 14:24:55
14 улица Школьная
Семёновское
Городской округ Ступино
Московская область


22 мая 2026 г. 14:25:04
14 улица Школьная
Семёновское
Городской округ Ступино
Московская область


22 мая 2026 г. 14:25:08
14 улица Школьная
Семёновское
Городской округ Ступино
Московская область


22 мая 2026 г. 14:25:14
14 улица Школьная
Семёновское
Городской округ Ступино
Московская область


22 мая 2026 г. 14:25:18
14 улица Школьная
Семёновское
Городской округ Ступино
Московская область


22 мая 2026 г. 14:25:22
14 улица Школьная
Семёновское
Городской округ Ступино
Московская область


22 мая 2026 г. 14:25:26
14 улица Школьная
Семёновское
Городской округ Ступино
Московская область