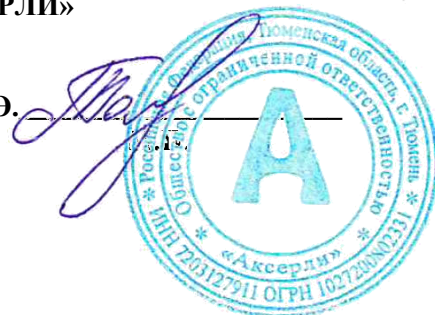


Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «АКСЕРЛИ»

Томилова А.Э.



ОТЧЁТ № 302/12 об оценке Объекта оценки

Объект оценки	Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 157 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, обл Московская, городской округ Ступино, поселок Малино, ул. Кооперативная, д.23, с кадастровым номером: 50:33:0030163:54
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	11.02.2026 г.
Заказчик	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Исполнитель	ООО «Аксерли»
Дата составления отчёта	11.02.2026 г.

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

В соответствии с Договором № 19/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости на условиях договора аренды от 07.07.2025 г. ООО «Аксерли» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 157 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, обл Московская, городской округ Ступино, поселок Малино, ул. Кооперативная, д.23, с кадастровым номером: 50:33:0030163:54.

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 П).

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:

27946 Двадцать семь тысяч девятьсот сорок шесть рублей 00 копеек

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

26615 Двадцать шесть тысяч шестьсот пятнадцать рублей 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1331 Одна тысяча триста тридцать один рубль 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 «Аксерли»



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.....	7
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.....	18
12. Общее заключение о результатах оценки	19
13. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки	20
14. Приложения	20

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 19/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости на условиях договора аренды от 07.07.2025 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Значение
Наименование объекта	Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 157 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, обл Московская, городской округ Ступино, поселок Малино, ул. Кооперативная, д.23, с кадастровым номером: 50:33:0030163:54
Назначение объекта	Нежилое помещение
Площадь объекта, кв.м.	157
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, обл Московская, городской округ Ступино, поселок Малино, ул. Кооперативная, д.23
Существующие имущественные права на объект оценки:	Оперативное управление Собственность
Правообладатель*	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 5045043081, ОГРН: 1085045002020 Муниципальное образование "Городской округ Ступино" Московской области

**на основании представленных Заказчиком документов*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате применения сравнительного подхода: 27946 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:

27946 Двадцать семь тысяч девятьсот сорок шесть рублей 00 копеек

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

26615 Двадцать шесть тысяч шестьсот пятнадцать рублей 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1331 Одна тысяча триста тридцать один рубль 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 157 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, обл Московская, городской округ Ступино, поселок Малино, ул. Кооперативная, д.23, с кадастровым номером: 50:33:0030163:54
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:	11.02.2026 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	11.02.2026 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	11.02.2026 г. - 11.02.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	1. Выписка из ЕГРН от 31.03.2025 г. 2. Технический паспорт здания по состоянию на 06 августа 1991 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	Глазунова Екатерина Геннадьевна
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. 8-922-048-86-26, адрес электронной почты: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1156, дата вступления 09.06.2023 года Юридический адрес СРО: 620100, Свердловская Обл, г Екатеринбург, ул. Ткачей, д 23, оф 13 Телефон: +7 (343) 389-87-27, +7 (343) 268-66-20, +7 (904) 988-03-48 Сайт: http://srosvod.ru
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Академия Технологий и Права» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 000057, дата выдачи 09.09.2022 г.
Сведения о квалификации оценщика	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 01.03.2019 г.

Степень вовлеченности	100%
-----------------------	------

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 «Аксерли»
Краткое наименование	ООО «Аксерли»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1027200802331 от 03.10.2002 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 «Аксерли»**, зарегистрированное МИФНС № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200802331 от 03.10.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 44, к.2, в лице Генерального директора Томиловой Анны Эдуардовны, **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	Нежилое здание
Материал стен (наружные)	Капитальные
Оценка состояния	Удовлетворительное
Сведения об устареваниях	Признаков устаревания не выявлено
Описание объекта оценки	
Наименование объекта	Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 157 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, обл Московская, городской округ Ступино, поселок Малино, ул. Кооперативная, д.23, с кадастровым номером: 50:33:0030163:54
Кадастровый номер	50:33:0030163:549
Назначение объекта	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж №1, этаж №2
Общая площадь, кв.м.	157
Состояние внутренней отделки	Простая
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Вид права:	Оперативное управление Собственность
Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки, правообладателе	Правообладателем является: МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 5045043081, ОГРН: 1085045002020 Муниципальное образование "Городской округ Ступино" Московской области
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

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.		
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,5 ¹⁾	104,1 ¹⁾	104,1		
Реальные располагаемые денежные доходы		107,3 ²⁾	106,1		
1) Первая оценка					
2) Оценка					
	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.		
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5		
3) Информация за январь-декабрь 2024 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 7 марта 2025 года.					
	Январь 2025 г.	В % к январю 2024 г.	декабрю 2024 г.	Справочно январь 2024 г. в % к январю 2023 г.	
				январю 2023 г.	декабрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,1	69,3	105,3	72,2
Индекс промышленного производства		102,2	75,9	104,3	80,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	290,2	102,1	48,3	100,5	41,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	11,0	90,3		101,0	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,6	101,1	96,9	98,2	99,8
в том числе железнодорожного транспорта	220,3	106,2	99,0	90,7	99,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 568,5	105,4	79,9	108,6	79,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 507,7	102,5	93,3	104,0	93,8
Индекс потребительских цен		109,9	101,2	107,4	100,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		109,7	100,5	119,2	98,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	84,1	101,1	78,6	93,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	68,5	96,1	74,3	95,7

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_01-2025.htm

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

	Октябрь 2025 г.	В % к		Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно:		Январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
		октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.		октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	101,2	111,9	103,9	121,2 ²⁾	105,4 ²⁾	117,8 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	31 429,8	152,4	112,9	115,3	81,7 ²⁾	79,2 ²⁾	105,3 ²⁾
обрабатывающие производства	1 124 861,7	108,4	108,6	101,0	101,8 ²⁾	101,0 ²⁾	114,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	111 417,6	117,5	123,1	109,1	109,8 ²⁾	129,0 ²⁾	110,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	26 894,1	120,6	93,4	119,6	91,8 ²⁾	92,5 ²⁾	113,2 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	219 779,9	120,1	107,5	113,5	84,4 ³⁾	104,6 ³⁾	92,9 ³⁾

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-октябре%202025%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 недвижимость. Границы рынка: Российская Федерация, обл Московская, городской округ Ступино, поселок Малино.

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.

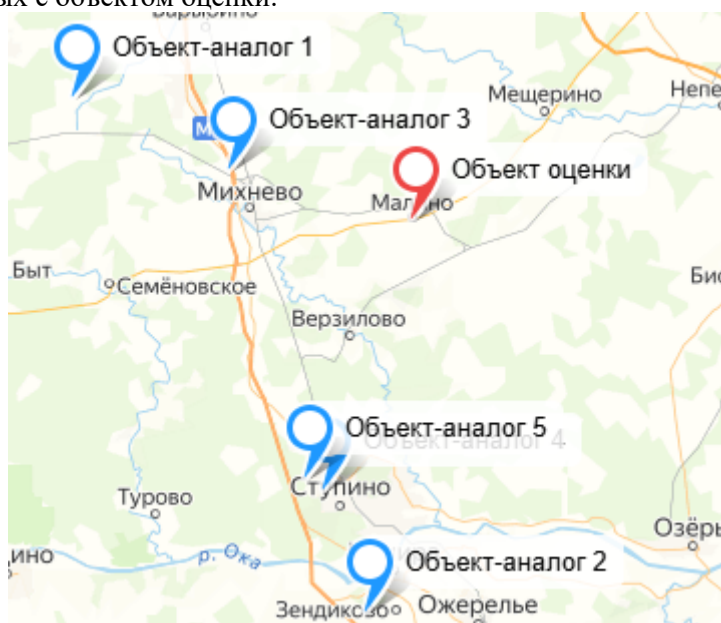


Рис.1 Область поиска объектов аналогов.

Наименование объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес	Цена, руб./кв.м.	Источник информации	Место дислокации
Объект-аналог 1	95,00	12 469,00	131,25	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitskoe/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda-nezhilogo-po-mescheniya-95-m-3790299622	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Степыгино, 2
Объект-аналог 2	190,00	55 000,00	289,47	https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-190-m-4310650042	Московская обл., г.о. Кашира, д. Корыстово, Центральная ул., 26
Объект-аналог 3	220,00	88 000,00	400,00	https://www.avito.ru/mihnevo/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-220-m-7675606005	Московская обл., г.о. Ступино, рп. Михнево, Военный городок, 1А
Объект-аналог 4	236,00	118 000,00	500,00	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya-nedvizhimost/ofis-7796162932	Московская обл., Ступино, Транспортная ул., 14Ас2
Объект-аналог 5	235,00	117 500,00	500,00	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-235-m-3927222022	Московская обл., Ступино, Транспортная ул., 14

Вывод: Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к аренде по цене до 500 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 (под ред. Л.А. Лейфера).

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 500 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:

$$P_{\text{сн}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

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

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$ – 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/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_190_m_4310650042	https://www.avito.ru/mihnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_7675606005	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7796162932
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., г.о. Кашира, д. Корыстово, Центральная ул., 26	Московская обл., г.о. Ступино, рп. Михнево, Военный городок, 1А	Московская обл., Ступино, Транспортная ул., 14Ас2
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Этажность	1	1	2
Тип отделки	Простая	Простая	Простая
Площадь, кв.м	190,00	220,00	236,00
Стоимость, руб.	55 000,00	88 000,00	118 000,00
Стоимость, руб./кв.м	289,47	400,00	500,00

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 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 типичны.

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 Таблицы 450 (стр. 413) «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021)

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

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 13 (стр. 80) и Таблицы 47 (стр. 136) «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).

Местоположение	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населённые пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

На красную линию коммерческих зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>)

Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. Аренды:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,91
Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	1,01	0,94

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

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3674-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-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	0,92	0,97	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,90	0,95	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	0,90	0,96	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,92	0,90

На конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4046-na-konstruktivnuyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-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	0,97	1,06	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	1,01	1,14	1,07
Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,77	1,08	0,91
Некапитальные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,09	0,41	0,23

На этаж расположения помещения

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda>)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. При аренде объектов:			
Торговых помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,82	0,77
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,96

Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,91
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,08	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99
Складских и производственных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	0,92
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,04	0,98
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,03	0,96

На Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-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)	1,17	1,24	1,20
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)	1,23	1,36	1,32
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 СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4045-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-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	0,86	0,99	0,94
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	0,74	0,87	0,82
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	0,35	0,75	0,53

На масштаб, общую площадь коммерческого здания, помещения

Размер корректировки определяется на основании Таблицы 232 (стр. 283) «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021)

Таблица 232. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до 1875 кв.м.

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.	-	55 000,00	88 000,00	118 000,00
Площадь, кв.м	157	190,00	220,00	236,00
Стоимость, руб./кв.м	-	289,47	400,00	500,00
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.		289,47	400,00	500,00
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.		289,47	400,00	500,00
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.		289,47	400,00	500,00
Условия рынка (торг)	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг	12,80%	0,872	0,872	0,872
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		252,42	348,80	436,00
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	0,47	0,51	0,51	0,51
Корректировка на местоположение		0,92	0,92	0,92
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		232,62	321,44	401,80

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.		232,62	321,44	401,80
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
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.		232,62	321,44	401,80
Физическое состояние объекта	Условно-удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошее
Коэффициент корректировки	0,53	0,87	0,87	0,94
Корректировка на физическое состояние объекта		0,61	0,61	0,56
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		141,71	195,82	226,55
Этаж	Этаж №1, этаж №2	1	1	2
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,03
Корректировка на этажное расположение		1,00	1,00	0,97
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		141,71	195,82	219,95
Тип отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Коэффициент корректировки	1,10	1,16	1,10	1,19
Корректировка на состояние внутренней отделки		0,95	1,00	0,92
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		134,38	195,82	203,32
Площадь, кв.м	157	190	220	236
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		134,38	195,82	203,32
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	177,84			
Стоимость 1 кв.м. в месяц с учетом округлений, руб.	178,00			
Стоимость ежемесячной арендной платы объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	27 946,00			
Стоимость ежемесячной арендной платы объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	26 615,00			
среднее значение по выборке	177,84			
среднеквадратическое отклонение по выборке	38			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	21,00%			

Заключение по сравнительному подходу

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

27946 Двадцать семь тысяч девятьсот сорок шесть рублей 00 копеек

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

26615 Двадцать шесть тысяч шестьсот пятнадцать рублей 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1331 Одна тысяча триста тридцать один рубль 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:

27946 Двадцать семь тысяч девятьсот сорок шесть рублей 00 копеек

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

26615 Двадцать шесть тысяч шестьсот пятнадцать рублей 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1331 Одна тысяча триста тридцать один рубль 00 копеек

Отчет составил

Оценщик:



Глазунова Е. Г.

15. Используемая 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 недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А)

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).

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
БП «Clever Park», офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.svosvod.ru mail: info@svosvod.ru

Глазуновой Екатерине Геннадьевне

13.03.2024 г. № 195-B/2024
На №121-3/2024 от 13.03.2024

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 20.05.2013г.) выдана по запросу Глазуновой Екатерины Геннадьевны о том, что Глазунова Екатерина Геннадьевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включена(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «09» июня 2023 года за регистрационным номером 1156.

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
034874-1	17.03.2023	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по управленческим кадрам»	17.03.2026	
035770-2	09.02.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по управленческим кадрам»	09.02.2027	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.03.2024 г.
Дата составления выписки 13.03.2024 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»

П.В. Панова



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
«09» июня 2023 г.

Регистрационный номер
1156

Настоящим подтверждается, что

ГЛАЗУНОВА
ЕКАТЕРИНА ГЕННАДЬЕВНА
ИНН 890202718957

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»



Дата выдачи свидетельства
«15» марта 2024 г.

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



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Глазунов
(фамилия)
Дмитрий Сергеевич
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 6 " ноября 1995 г.
(дата рождения)
русский
(национальность)
Тюменская область, г. Ялуторовск
(место рождения)
Глебова
(фамилия)
Екатерина Геннадьевна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 10 " апреля 1999 г.
(дата рождения)
русская
(национальность)
Ямало-Ненецкий АО, г. Салехард
(место рождения)
24 февраля 2024 г.
(число, месяц, год)
24
числа
составлена запись акта о заключении брака № 120249720001700497006

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу
Глазунов
жене
Глазунова

Место государственной регистрации 97200017 Комитет записи актов
(код и наименование органа, которым
гражданского состояния Администрации города Тюмени
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 97200017 Комитет записи актов гражданского
(код и наименование органа, которым выдано
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Подпись: А.Е. Плотникова
И-ФР № 521320
24 февраля 2024 г.

М.П. Комитет записи актов гражданского состояния Администрации города Тюмени

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«Академия Технологий и Права»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

022409725595

Документ о квалификации

Регистрационный номер
000057
Город
Уфа
Дата выдачи
09.09.2022 г.

Глебова
Екатерина Геннадьевна
с 09 марта 2022 г. по 09 сентября 2022 г.

Прошла профессиональную переподготовку
в Автономной некоммерческой организации
дополнительного профессионального образования
«Академия Технологий и Права» по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 980 часов.

Решением итоговой аттестационной комиссии от 09.09.2022 г.
диплом предоставляет право на ведение
профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии
Гильманов Д.И.
Заместитель
Кулаков Б.И.
Секретарь
Алексеева Г.Г.

М.П. МП. Академия Технологий и Права



8097538

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7591R/7765002/25

Дата на приемления Полиса-оферты: Страхование по «12» марта 2025 г.

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Давыдовский, пр-т Лихачева, д. 15, помещ. 215
ИНН 77/03/0683 КПП 77/05/01001
Расчетный счет: 407018103001850000371 в АО "Альфа-Банк"
Корр. счет: 30101810200000000000000000000000 БИК 044525593
Платежные реквизиты: Расчетный счет №2239 от "16" сентября 2024 г.

ООО «АКСЕРЛ/и»
625003, ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОМЕНЬ, УЛ. РЕСПУБЛИКИ, Д.141, 3
ИНН: 7203127911 КПП: 720301001
ОГРН: 1027200902331

[illegible]

<http://www.siffortrah.ru/upload/iblock/3c/3c43c48bct19911c1c1c9a8be25fedd96a0af.pdf>

Дополнительно к пути направления Страховщиков к страховому риску Страховщик, указавший в настоящем Положении, или должник на почтовый адрес Страховщика. Страховщик обязан записать Договор на предписании Страховщика подлинный экземпляр Страхователя Полиса-объекта. При этом Страховщик Полиса-объекта возмещает на заключение страхового соглашения оплату Страхователя страховой премии в размере и сроки, указанные в настоящем Положении. При неуплате страховой премии в установленный срок, наступлении события, наступления срока или наступления прочих условий, Договор становится недействительным, а оплата страховой премии подлежит возврату (полному/частичному) Страхователю.

Осуществляя акцент (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтерпевший данные, указанные в разделе Страхователя;
- подтерпевший отсутствие и/или заведомо ложные сведения о состоянии известных и застрахованных объектов;
- подтерпевший, что о застрахованном и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;

[illegible]

Период страхования

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

Страховая сумма

По всем страховым случаям по возмещению судебных издержек Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Положения.

6 000.00 (Шесты тысяч 00/100) долларов

Страховая и премия

Не установлена.

В соответствии с Уставом страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.

При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованный предмет страхования и в пределах которой может быть применен возм. Выгода отбора эта толку.

Страноведчик: АО "АльфаСтрановедение"
наместитель генерального директора Д.
Андреева Илья Александрович

24

контактная и справочная информация

495 788 09 99 – для заказов по Москве и МО
152 80, г. Москва, восточ. м.п. «Измайловский округ»
Дзержинский, д. 15, помещ. 2115

[illegible]

Описание

Сдается помещение в аренду, бывший магазин продуктов питания. Часть помещения занимает ПВЗ Вайлдберис. Здание находится у автобусной остановки.

№ 4310650042 · 21 января в 09:54 · 771 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

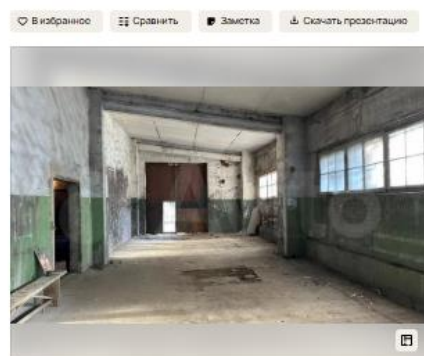
avito.ru/mihnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_7675606005?conte

Свободного назначения, 220 м²

88 000 ₽ в месяц

История цены

400 ₽ в месяц за м², залог 88 000 ₽



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

Показать телефон
в 996 000 000 000

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Контакт
Компания
на Авито с 2021 года
Показать профиль

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 220 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 4,6 м
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 50 кВт,
можно увеличить
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Описание

Сдается в аренду нежилое помещение площадью 220 кв.м. Без комиссии. Стены толстые кирпичные, перекрытия железобетонные. Размеры 23м*12м. Высота от 3,90 до 4,60м (по балке от 3,40 до 4,10м). Двое ворот высотой 3,5м, шириной 3,0м. Есть подсобные помещения. У здания бетонные полы, а также прилегающая площадка с твёрдым покрытием.

Электричество 3 фазы (50 кВт), можно увеличить.
Газа нет!

Круглогодичный подъезд большегрузного транспорта. Хороший съезд и выезд на Каширское шоссе и трассу М-4 "Дон". 55 км от МКАД. Находится на охраняемой территории.
Юр.адрес не предоставляется!

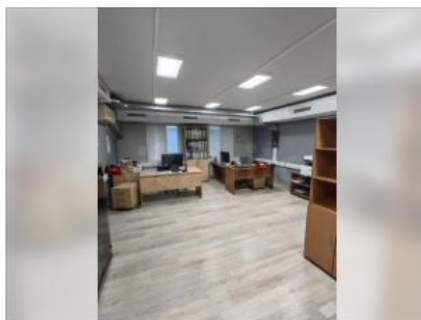
№ 7675606005 · 29 января в 18:49 · 3459 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7796162932?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YT

Офис

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Общая площадь: 236 м²
Этаж: 2
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 12 мес.

500 Р в месяц за м²

История цены

6 000 Р в год за м², без залога

Показать телефон
в 000 000 00 00

Написать сообщение
Отправит около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство
недвижимости "АН
Метражи" >

Компания - в сети

Подписаться

Надёжный
партнёр

68 объектов
в работе

6 лет
на Авито

Описание

Предлагается в аренду уютный и просторный офис.

Кабинеты от 11, 4 кв.м до 65 кв.м-меблированы. 2 санузла, комната для переговоров и совещаний ,

кухня - столовая.

Общая площадь помещений 235.8 кв.м

Офис находится на охраняемой территории с пропускным режимом.

В приоритете аренда всей площади, вопрос частичной аренды - обсуждается.

№ 7796162932 · 8 февраля в 09:43 · 162 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.03.2025г.			
Кадастровый номер:	50:33:0030163:549		
Номер кадастрового квартала:	50:33:0030163		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.01.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, обл. Московская, городской округ Ступино, поселок Малино, ул. Кооперативная, д.23		
Площадь, м2:	157		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение 2		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1808362.11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:33:0030163:201		
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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Плетушков Сергей Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00090BDC5181A023B64997F1E2579B6F850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 2 Лист 2

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
31.03.2025г.			
Кадастровый номер:	50:33:0030163:549		
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 50:33:0030163:549-50/150/2025-2 31.03.2025 13:38:36
3	Документы-основания	3.1	Постановление администрации городского округа Ступино Московской области, № 1175-п, выдан 20.03.2025
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 50:33:0030163:549-50/150/2025-1 05.02.2025 17:14:11
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	

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00090BDC5181A023B64997F1E2579B6F850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1c25790efb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.10.2025	Инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00960B0C181A021B64957F1C25786E1F350 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.03.2025г.			
Кадастровый номер: 50:33:0030163-549		Номер этажа (этажей): 2	
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  Условные обозначения: — Вода, обратная канализация			
Масштаб 1:100			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC51A023B64597F1E2579B67B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Ступинский район
Муниципальное образование	Тип городское поселение
Наименование	Малино
Населенный пункт	Тип рабочий поселок
Наименование	Малино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип улица
Наименование	Кооперативная
Номер дома	23
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер здания

Инвентарный номер здания 296-084-5779

Технический паспорт составлен по состоянию на 06 августа 1991 г.

СОГЛАСОВАНО:

Администрация городского поселения Малино

Представитель (должность) (Ф.И.О) Малино

В.И. Илющенко

М.П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта

Ступинский филиал ГУП МО "МОБИ"

Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)

Руководитель комплексной проектной организации "МОБИ" Ступинского филиала ГУП МО "МОБИ"

В.И. Илющенко

М.П.

Подпись, печать

М.П.

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7,8
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

3. Общие сведения о здании

Наименование нежилое здание

Год завершения строительства

Год ввода в эксплуатацию

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей

Строительный объем 1020 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 244,9 кв.м

Площадь застройки 171,0 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Кооперативная, д.2
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Справка о переадресации объекта недвижимости от 03.04.2012г. №573
 Предыдущий адрес: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Кооперативная, д.2
 Информация по пом. II соответствует инвентаризации от 28.03.2001г. Информация по пом. III соответствует инвентаризации от 29.05.2002г.

4. Состав объекта

№ на плане литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завешения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на (руб.)
1	2		4	5
A	нежилое здание	---	---	---

3. Общие сведения о здании

Наименование	нежилое здание
Год завершения строительства	---
Год ввода в эксплуатацию	---
Материал стен	кирпичные
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	---
Строительный объем	1020 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру	244,9 кв.м
Площадь застройки	171,0 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание	---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц)	---	руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц)	---	руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Кооперативная, д.2
Кадастровый номер	---
Инвентарный номер	---
Литера	---

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

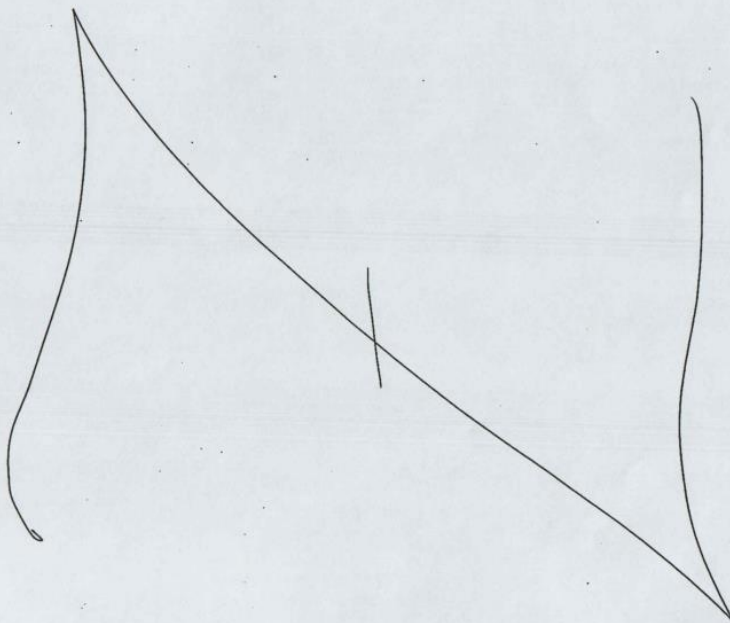
Справка о перепродажи объекта недвижимости от 03.04.2012г. №573
Предыдущий адрес: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Кооперативная, д.2.
Информация по том. II соответствует инвентаризации от 28.03.2001г. Информация по том. III
соответствует инвентаризации от 29.05.2002г.

6. План объекта

нежилое здание
наименование здания

М.

Лист 1 Всего листов 1



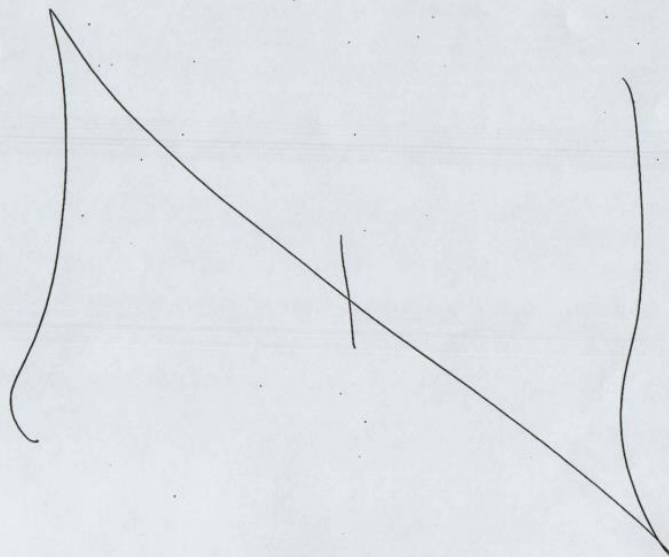
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Машков С. И.		КАРАНОВ А. В.	

5. Ситуационный план

нежилое здание
наименование здания

М.

Лист 1 Всего листов 1

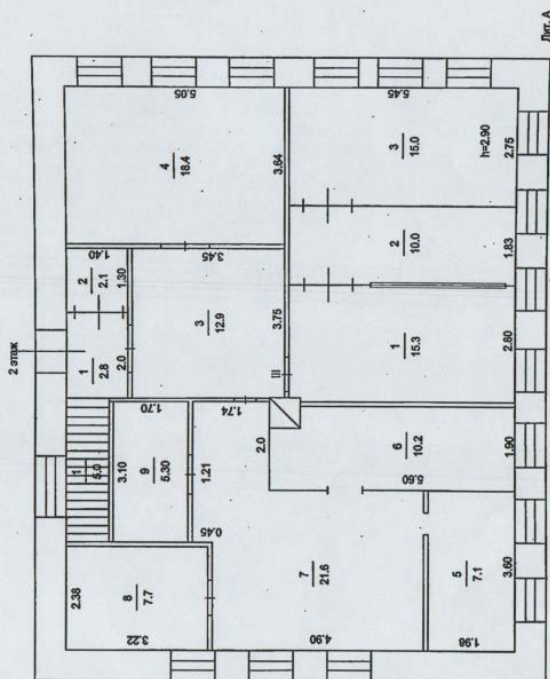


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Машков С. И.		КАРАНОВ А. В.	

7. План этажа здания

М 1:100

Лист 2 Всего листов 2

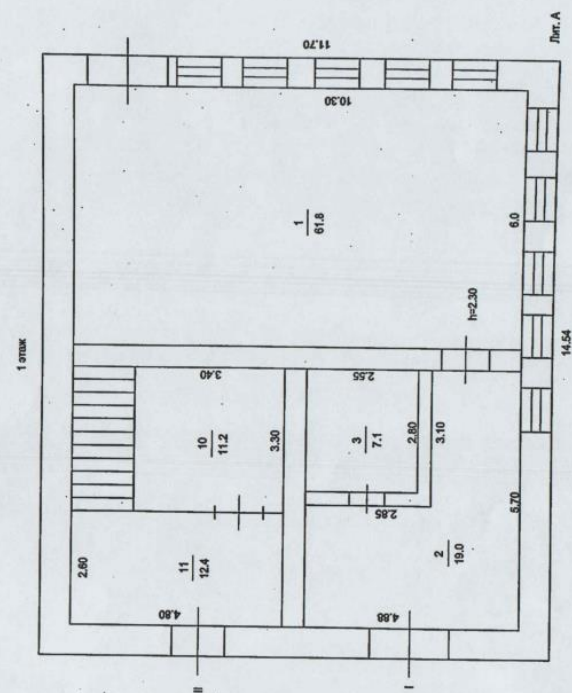


Выполнил	Проверил
Ф.И.О.	Ф.И.О.
Машков С. И.	Машков А. В.
Подпись	Подпись

7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 2



Выполнил	Проверил
Ф.И.О.	Ф.И.О.
Машков С. И.	Машков А. В.
Подпись	Подпись

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Машков С. И.		Манаев А. В.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1	1	основная	61,8	2,30	
А			2	вспомогательная	19,0		
А			3	основная	2,1		
А	1	II	10	вспомогательная	11,2	2,30	
А			11	вспомогательная	12,4		
А	2	II	1	вспомогательная	2,8	2,90	
А			2	вспомогательная	2,1		
А			3	вспомогательная	12,9		
А			4	основная	18,4		
А			5	основная	2,1		
А			6	основная	10,2		
А			7	основная	21,6		
А			8	вспомогательная	7,7		
А			12	основная	5,3		
А	2	III	1	вспомогательная	15,3	2,90	
А			2	основная	10,0		
А			3	основная	15,0		
А	2	IV	1	основная	5,0		
Всего:					244,9		

Фотоприложения



