

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «АКСЕРЛИ»

Томилова А.Э.



ОТЧЁТ № 302/13/01 об оценке Объекта оценки

Объект оценки	Право пользования, выраженное арендной платой за нежилое помещение, площадью 164,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, пгт. Михнево, ул. Советская, д. 3, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0020250:426
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	20.03.2026 г.
Заказчик	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЕДИНЫЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Исполнитель	ООО «Аксерли»
Дата составления отчёта	20.03.2026 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 164,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, пгт. Михнево, ул. Советская, д. 3, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0020250:426.

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:

30945 Тридцать тысяч девятьсот сорок пять рублей 00 копеек

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

29471 Двадцать девять тысяч четыреста семьдесят один рубль 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1474 Одна тысяча четыреста семьдесят четыре 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 «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.....	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.....	19
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 164,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, пгт. Михнево, ул. Советская, д. 3, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0020250:426
Назначение объекта	Нежилое помещение
Площадь объекта, кв.м.	164,6
Адрес (местоположение) объекта	Московская область, р-н. Ступинский, пгт. Михнево, ул. Советская, д. 3, пом. I
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: 30945 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:

30945 Тридцать тысяч девятьсот сорок пять рублей 00 копеек

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

29471 Двадцать девять тысяч четыреста семьдесят один рубль 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1474 Одна тысяча четыреста семьдесят четыре 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 164,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, пгт. Михнево, ул. Советская, д. 3, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0020250:426
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:	20.03.2026 г.

Дата проведения осмотра объекта оценки:	20.03.2026 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	20.03.2026 г. - 20.03.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	1. Выписка из ЕГРН от 31.03.2023 г. 2. Технический паспорт помещения по состоянию на 18 апреля 2008 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 обременен 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 «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

- ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 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).
- 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)	Капитальные
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 164,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ступинский, пгт. Михнево, ул. Советская, д. 3, пом. I, с кадастровым номером: 50:33:0020250:426
Кадастровый номер	50:33:0020250:426
Назначение объекта	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж № -1
Общая площадь, кв.м.	164,6
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

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8 ¹⁾	101,0 ¹⁾	104,9
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4 ²⁾	108,2
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
3) Информация за январь-декабрь 2025 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2026 года.			

	Январь 2026 г.	В % к		Справочно	
		январю 2025 г.	декабрю 2025 г.	январю 2024 г.	декабрю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	63,7	102,1	68,5
Индекс промышленного производства		99,2	76,3	101,0	75,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	293,0	101,1	65,5	101,3	74,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	73,3		90,4	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	451,8	94,2	92,5	100,4	96,9
в том числе железнодорожного транспорта	195,0	88,4	93,2	106,4	99,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 830,5	100,7	77,8	104,7	80,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 736,6	102,7	92,5	102,4	93,6
Индекс потребительских цен		106,0	101,6	109,9	101,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		95,0	97,5	109,6	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	91,8	101,0	84,1	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,3	99,1	68,5	96,1

	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к декабрю 2024 г.	Справочно	
					2024 г. в % к 2023 г.	декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	100 360 ⁴⁾	113,5 ⁴⁾	139 727	108,1	119,0	121,9
реальная		104,4 ⁴⁾		102,4	109,7	111,3
4) Данные предварительные.						

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf>

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: Московская область, р-н. Ступинский, пгт. Михнево.

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.

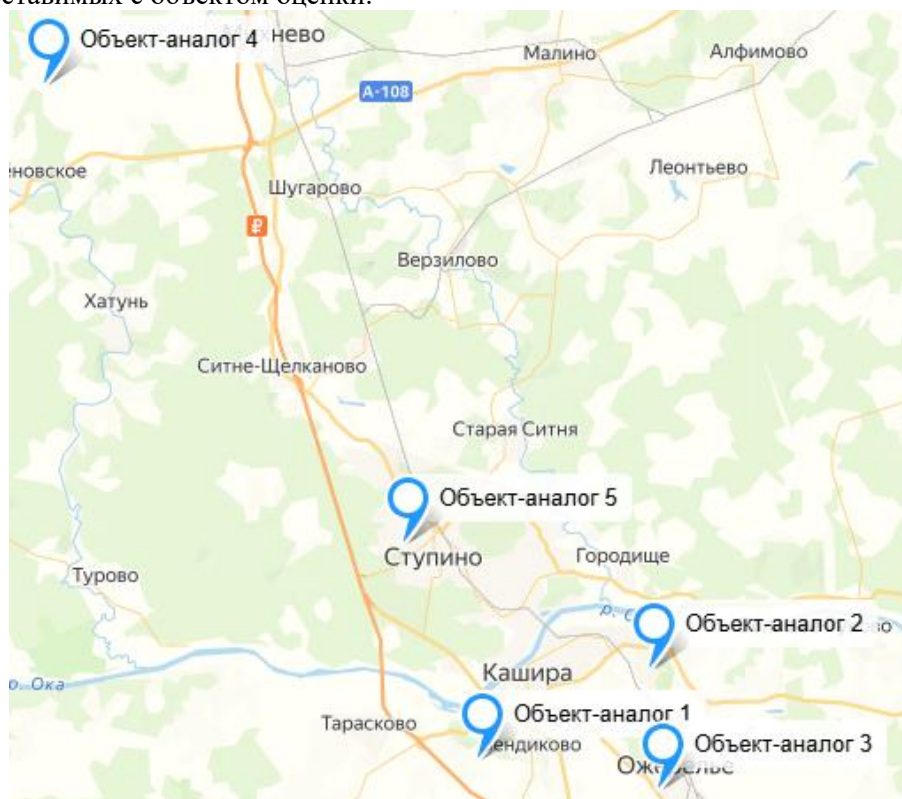


Рис.1 Область поиска объектов аналогов.

Наименование объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес	Цена, руб./кв.м.	Источник информации	Место дислокации
Объект-аналог 1	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 2	130,00	40 000,00	307,69	https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_130_m_925298535	Московская обл., Кашира, Садовая ул., 29
Объект-аналог 3	178,50	80 000,00	448,18	https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_178.5_m_kashira_ul._lenina_3a_4672462119	Московская обл., Кашира, мкр-н Ожерелье, ул. Ленина, 3А
Объект-аналог 4	251,00	125 000,00	498,01	https://www.avito.ru/mihnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_251_m_2455765419	Московская обл., г.о. Ступино, д. Чирково, Овражный тупик, 1
Объект-аналог 5	236,00	118 000,00	500,00	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7796162932	Московская обл., Ступино, Транспортная ул., 14Ас2

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	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации	https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_130_m_925298535	https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_178.5_m_ka	https://www.avito.ru/mihnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_251_m_2455765419

		shira_ul_lenina_3a_4672462 119	
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., Кашира, Садовая ул., 29	Московская обл., Кашира, мкр-н Ожерелье, ул. Ленина, 3А	Московская обл., г.о. Ступино, д. Чирково, Овражный тупик, 1
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Расположение относительно "красной линии"	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Этажность	Цокольный	1	1
Тип отделки	Простая	Простая	Простая
Площадь, кв.м	130,00	178,50	251,00
Стоимость, руб.	40 000,00	80 000,00	125 000,00
Стоимость, руб./кв.м	307,69	448,18	498,01

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. На 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 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 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-raspologheniya-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 СтатПриэлт (<https://statprielt.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 СтатПриэлт (<https://statprielt.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 (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,	0,35	0,75	0,53

	кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания			
--	--	--	--	--

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	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.	-	40 000,00	80 000,00	125 000,00
Площадь, кв.м	164,6	130,00	178,50	251,00
Стоимость, руб./кв.м	-	307,69	448,18	498,01
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.		307,69	448,18	498,01
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.		307,69	448,18	498,01
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.		307,69	448,18	498,01
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.		268,31	390,81	434,26

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.		247,27	360,16	400,20
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала
Коэффициент корректировки	0,85	1,00	0,97	0,97
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		0,85	0,88	0,88
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		210,18	315,60	350,69
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Коэффициент корректировки	0,93	0,93	0,93	1,00
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	0,93
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		210,18	315,60	326,14
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.		210,18	315,60	326,14
Физическое состояние объекта	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошее	Удовлетворительно
Коэффициент корректировки	0,74	0,87	0,94	0,87
Корректировка на физическое состояние объекта		0,85	0,79	0,85
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		178,77	248,45	277,41
Этаж	Этаж № -1	Цокольный	1	1
Коэффициент корректировки	0,83	0,94	1,00	1,00
Корректировка на этажное расположение		0,88	0,83	0,83
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		157,85	206,21	230,25
Тип отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Коэффициент корректировки	1,10	1,16	1,16	1,16
Корректировка на состояние внутренней отделки		0,95	0,95	0,95
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		149,69	195,54	218,34
Площадь, кв.м	164,6	130	178,5	251
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		149,69	195,54	218,34
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	187,86			
Стоимость 1 кв.м. в месяц с учетом округлений, руб.	188,00			
Стоимость ежемесячной арендной платы объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	30 945,00			
Стоимость ежемесячной арендной платы объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	29 471,00			

среднее значение по выборке	187,86
среднеквадратическое отклонение по выборке	35
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	19,00%

Заключение по сравнительному подходу

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

30945 Тридцать тысяч девятьсот сорок пять рублей 00 копеек

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

29471 Двадцать девять тысяч четыреста семьдесят один рубль 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1474 Одна тысяча четыреста семьдесят четыре 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:

30945 Тридцать тысяч девятьсот сорок пять рублей 00 копеек

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

29471 Двадцать девять тысяч четыреста семьдесят один рубль 00 копеек

Сумма НДС (5%) составляет:

1474 Одна тысяча четыреста семьдесят четыре рубля 00 копеек

Отчет составил
Оценщик:

Фуртак А.В.

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).

Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Фуртак
Александр Владимирович
с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года
прошел(а) профессиональную подготовку 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

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
232404142072

Документ о квалификации

Регистрационный номер
3245-О
Города
Краснодар
Дата выдачи
14 декабря 2016 года

Председатель комиссии
подписал
секретарь





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»

Дата выдачи свидетельства
«28» марта 2024 г.



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

СВОД | свободный
оценочный
департамент
Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 680593707 КПП 680501001
ОГРН 1126060002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 23
(БН «Снег Парк»), офис 13
тел./факс +7 (343) 389-80-82, 8-800-333-8738
www.zgosvod.ru mail: info@zgosvod.ru

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
действующим 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	Оценки материальности	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.11.2025	
035966-2	15.10.2021	Оценки движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.10.2024	

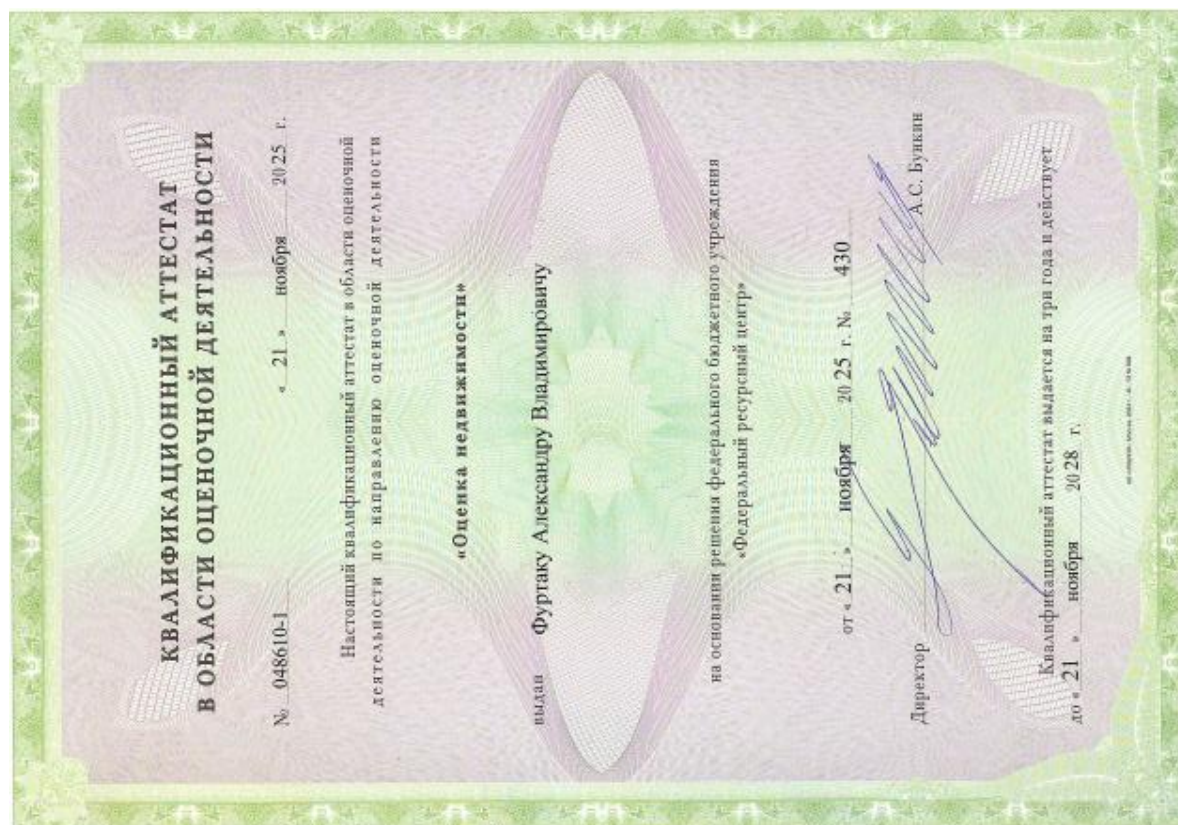
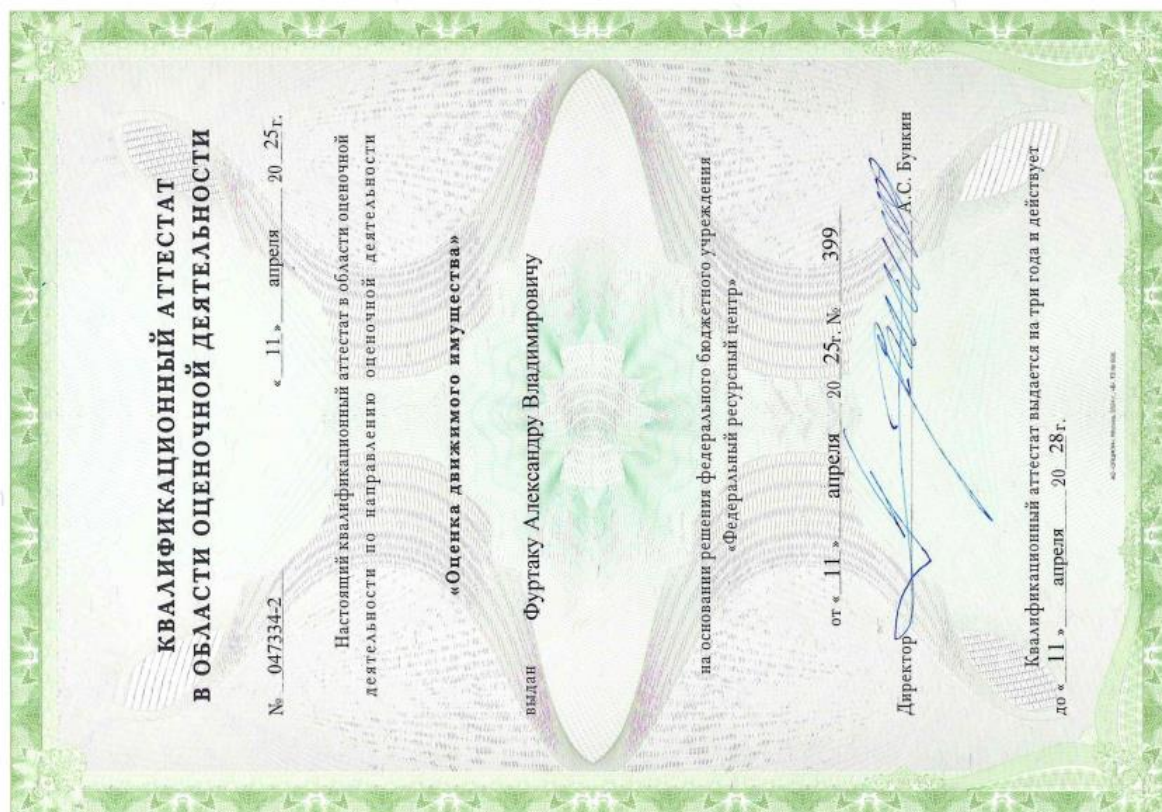
Данные сведения представлены по состоянию на 28.03.2024 г.
Дата составления выписки 28.03.2024 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членом и
входом реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Павлова







34797397

ПОЛИС-ОБЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 759187765002326

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

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Рос. гос. инв. фонд, инт.г.с. муниципальный округ Данковский, пр-кт Ливадийский, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713066834 КПП 772501001
Расчетный счет: 407018109018000000371 в АО «Альфа-Банк»
Корр. счет: 301018102000000000993 БИК 044525983
Лицензия СЛ №2239 от 10 сентября 2024 г.

Страхователь

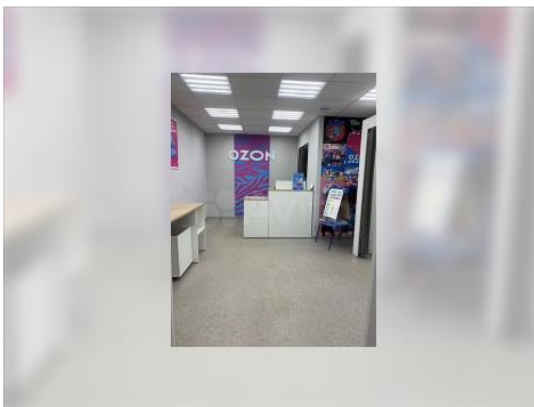
Бурлак Александр Владимирович
Дата рождения 23.11.1992
Пол: Мужской
Выдан Отделом УММС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в городе Сургуте 18.12.2012

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оберте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком 4024 ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет

Копии источников информации

avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_130_m_925298535?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_Yto:

Торговая площадь, 130 м²

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

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 100 м²
Аренда части: возможна
Этаж: цокольный

Высота потолков: 2,4 м
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

40 000 Р в месяц

История цены
400 Р в месяц за м², без залога

[Показать телефон](#)
+7 913 000 00 00[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)

нет

Компания

На Avito с 2012 года

[Документы проверены](#)

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Илья

Описание

Внимание: от 350 рублей метр квадратный.

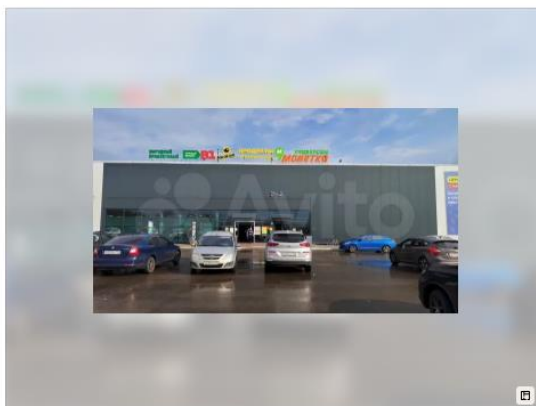
Залы не делятся, сдаются целиком. Торговые залы в магазине "Премьер" в центре города для сферы услуг, ремонт обуви, изготовление ключей, маникюр, агенств, торговли, выставки, ярмарок пунктов выдачи и др. Площадью: 3 зала 40м/кв, один изолированный (использовался под пункт выдачи OZON, полностью оборудован для ПВ) два проходных. Есть две площади по 6м/кв проходные. Залы расположены по соседству через проход. Возможно снять всю площадь для разных отделов порядка 80м/кв. Есть место для наружной рекламы Вашего товара или названия отдела (магазина). Цена обсуждается на месте при встрече.

№ 925298535 · 25 февраля в 18:24 · 6519 просмотров (+1 сегодня)

avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_178.5_m_kashira_ul_lenina_3a_4672462119?context=H4slAAAAA/

Помещение, 178.5 м², Кашира, ул. Ленина, 3А

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотреть по видеосвязи

80 000 Р в месяц

История цены
448 Р в месяц за м², залог 80 000 Р

Показать телефон
8 930 1000 000 000

Монетка
Компания
На Avito с 2019 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Олега

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 178.5 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 5 м
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт
Отопление: автономное
Тип аренды: субаренда
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Описание

Предлагаем в аренду коммерческое помещение на высоком трафике ,
расположенное внутри действующего магазина федеральной сети "Монетка"

Адрес : Московская обл., Кашира, мкрн. Ожерелье, ул. Ленина, 3А

с отдельным входом.

Основные характеристики:

- Площадь - 178,5 кв.м,
- Прикассовая зона магазина Монетка;
- С отдельным санузелом;
- Этаж - 1;
- Назначение - складское /торговое
- Тип строения - нежилое здание;

Стоимость, условия сделки:

- Арендная плата - 80 000 руб./мес.;
- Обеспечительный платеж - 100% (80 000 руб.);обсуждается.
- КУ по счетчикам.

№ 4672462119 · 27 февраля в 00:42 · 784 просмотра (+0 сегодня)

avito.ru/mihnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_251_m_2455765419?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_Y1

Торговая площадь, 251 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 251 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип аренды: аренда

125 000 Р в месяц

История цены
498 Р в месяц за м², залог 125 000 Р

Показать телефон
8 958 200 300 00

СТУПЕНЬКОЕ РАЙОННОЕ
ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ОБЩЕСТВО
Хозяйство
На Avito с 2010 года
Показать проверку
Подписаться на продавца
Контакты: Лидер
Александр

Описание

Предложение от собственника. Звоните!

№ 2455765419 · 5 марта в 04:12 · 1659 просмотров (+0 сегодня)

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

Межмуниципальный отдел по Серпуховскому и Ступинскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

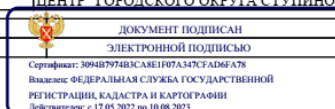
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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: 4
31.05.2023г.			
Кадастровый номер:		50:33:0020250:426	
Номер кадастрового квартала:		50:33:0020250	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 297-084-4420/1; Инвентарный номер 297-084-4420/1; Условный номер 50-50-33/071/2008-396	
Местоположение:		Московская область, р-н. Ступинский, пгт. Михнево, ул. Советская, д. 3, пом. I	
Площадь, м²:		164,6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое №1 лит.А	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № -1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		4907746,52	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:33:0020250:291	
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, ранее учтенные"	
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		инициалы, фамилия	



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: 4
31.05.2023г.			
Кадастровый номер:		50:33:0020250:426	
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 50:33:0020250:426-50/033/2018-3 14.11.2018 12:06:04
3	Документы-основания	3.1	Постановление Администрации городского округа Ступино Московской области, № 496-п, выдан 28.02.2018
4	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 50:33:0020250:426-50/033/2018-2 14.11.2018 12:06:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г.			
Кадастровый номер:		50:33:0020250:426	
Полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г.			
Кадастровый номер:		50:33:0020250:426	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797483САВЕ1907A37C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	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: 4
31.05.2023г.			
Кадастровый номер: 50:33:0020250:426		Номер этажа (этажей): -1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797483САВЕ1907A37C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Для целей Государственной регистрации права

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал
наименование филиала

Область, республика, край	Московская область
Район	Ступинский район
Округ	
Город (др. поселение)	п. Машнево

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
помещения в здании (строении) гражданского назначения,
гаражного бокса

нежилое № 1 лит. А

в доме № 3 по улице (пер.) Советская

Инвентарный номер	297:084.4420 / 1
Номер в реестре книжного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 18 апреля 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

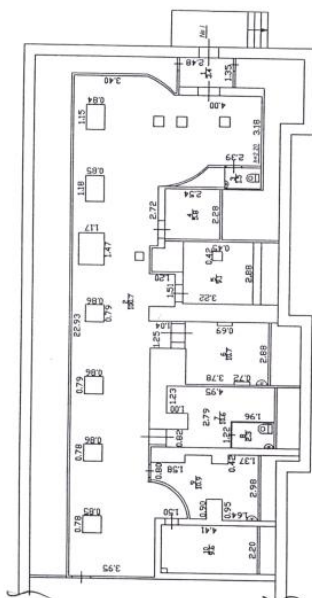
2. Служба -

4490151

НАУКА И ТЕХНИКА

исключенное № 1 лит. А

М 1:200



Нежилое помещение используется как салон-парикмахерская.

ГРУПМО «МОБТИ»

Изготовлено
18.04.2008 г.

По состоянию на 18.04.2008 г.

Изготовил _____ Зинкова А.В.

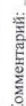
Проверил  Кabanov A.B.

Экспликация

Общая площадь 164,6 м²

Основная	1359 м ²
----------	---------------------

Основная	28.7 м ²
Вспомогательная	



Комментарий:

Фотоприложения