



ФИНАНСОВО-ПРАВОВАЯ ГРУППА

Утверждаю  
Генеральный директор АО ФПГ «АРКОМ»



---

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## № 23/007А/1

---

Объект оценки:	Недвижимое имущество в количестве 3-х единиц, принадлежащее ФГУП «РСУ» Минздрава России и расположенное по адресу: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки:	20.01.2023 г.
Дата составления отчета:	25.05.2023 г.
Заказчик:	ФГУП «РСУ» Минздрава России в лице Внешнего управляющего Ю.Д.Полийчука
Исполнитель:	АО Финансово–правовая Группа «АРКОМ»

- Новосибирск, 2023 г. –



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
1.1 Основание для проведения оценки .....	7
1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки .....	7
1.3 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.....	7
1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	7
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>9</b>
<b>3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>12</b>
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>16</b>
5.1 Сведения о Заказчике оценки.....	16
5.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	16
5.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключил трудовой договор .....	17
5.4 Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	17
<b>6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>18</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>20</b>
<b>8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>22</b>
<b>9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
9.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	23
9.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	32
<b>10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>	<b>33</b>
10.1 Макроэкономический обзор.....	33
10.2 Анализ рынка имущества в составе Объекта оценки.....	43
10.3 Ценообразующие факторы.....	51
10.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	51
<b>11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>52</b>
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....</b>	<b>55</b>
12.1 Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки.....	55
12.2 Этапы проведения оценки .....	56
12.3 Характеристика подходов к оценке недвижимости .....	57
12.4 Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	70
<b>13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>72</b>
13.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	72
13.2 Результат определения рыночной стоимости имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	83
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>84</b>



14.1	Описание процедуры согласования. ....	84
14.2	Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке .....	84
<b>15.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>85</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>	<b>Копии документов исполнителя .....</b>	<b>86</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>	<b>Копии документов об Объекте оценки.....</b>	<b>97</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b>	<b>Копии страниц предложения аналогов.....</b>	<b>124</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4</b>	<b>Копии источников информации, использованных при проведении оценки .....</b>	<b>131</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5</b>	<b>Копия Задания на оценку.....</b>	<b>140</b>



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Исх. №23/007А/1  
от 20 февраля 2023 г.

Внешнему управляющему ФГУП «РСУ»  
Минздрава России Ю.Д. Полийчуку

Уважаемый Юрий Дмитриевич!

В соответствии с договором №23/007А от 18.01.2023 г. на проведение оценки, заключенным между ФГУП «РСУ» Минздрава России, в лице Внешнего управляющего Полийчука Юрия Дмитриевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда г.Москвы от 27.07.2022г. по делу №А4-150415/19-46-172 Б, и АО ФПГ «АРКОМ», нами была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 3-х единиц, принадлежащее ФГУП «РСУ» Минздрава России и расположенное по адресу: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3. Дата определения стоимости Объектов оценки 20.01.2023г. Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось для целей проведения процедуры банкротства.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., а также принятых на его основе стандартов оценки ФСО №I-VI и ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, от 25.09.2014 г. №611). Так как, оценщик является членом Союза «Федерация Специалистов оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовались стандарты и правила оценочной деятельности СФСО», утвержденные Решением Совета ССО «ФСО», протокол № 2 от «03» октября 2016 г., с изм. и доп., утвержденными Решением СРО СФСО Протокол № 472 от 18.11.2022 г. На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 3-х единиц, принадлежащее ФГУП «РСУ» Минздрава России и расположенное по адресу: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3, составляет:

**42 479 000 (Сорок два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч) рублей (НДС не облагается<sup>1</sup>), где:**

Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Площадь: 1215 кв.м.	77:08:0009022:0048	16 396 894
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 365,1 кв.м.	77:08:0009022:1055	25 577 698
Здание, назначение: нежилое. Площадь 7,2 кв.м. Этажность: 1.	77:08:0009022:1056	504 408

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной Заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении Отчета, хранятся в архиве компании. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор АО Финансово-  
правовой группы «АРКОМ»

А.В. Решетов

*1 Согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС*





## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №23/007А от 18.01.2023 г. на проведение оценки, заключенным между ФГУП «РСУ» Минздрава России, в лице Внешнего управляющего Полийчука Юрия Дмитриевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда г.Москвы от 27.07.2022г. по делу №А4-150415/19-46-172 Б и АО ФПГ «АРКОМ».

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объекты оценки – недвижимое имущество в количестве 3-х единиц, принадлежащее ФГУП «РСУ» Минздрава России и расположенное по адресу: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3, а именно:

**Таблица 1.1 Характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки**

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственной базы. Площадь: 1215 кв.м.	77:08:0009022:0048
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 365,1 кв.м., инв. №2452/40, лит. 40	77:08:0009022:1055
3	Здание, назначение: нежилое. Площадь 7,2 кв.м. Этажность: 1.	77:08:0009022:1056

Источник: данные Заказчика

### 1.3 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

**Таблица 1.2 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке**

Объект	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственной базы. Площадь: 1215 кв.м.	Не применялся	0	16 396 894	1	Не применялся	0	16 396 894
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 365,1 кв.м., инв. №2452/40, лит. 40	Не применялся	0	25 577 698	1	Не применялся	0	25 577 698
Здание, назначение: нежилое. Площадь 7,2 кв.м. Этажность: 1.	Не применялся	0	504 408	1	Не применялся	0	504 408

Источник: расчеты Оценщика

### 1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества в составе объекта оценки, составляет на дату оценки округленно:

**42 479 000 (Сорок два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч) рублей (НДС не облагается<sup>2</sup>), где:**

<sup>2</sup>Согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС



№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственной базы. Площадь: 1215 кв.м.	77:08:0009022:0048	16 396 894
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 365,1 кв.м., инв. №2452/40, лит. 40	77:08:0009022:1055	25 577 698
3	Здание, назначение: нежилое. Площадь 7,2 кв.м. Этажность: 1.	77:08:0009022:1056	504 408

### ***1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости***

Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось для целей проведения процедуры банкротства. Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество в количестве 3-х единиц, принадлежащее ФГУП «РСУ» Минздрава России и расположенное по адресу: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок. Кадастровый номер: 77:08:0009022:0048. Площадь: 1215 кв.м. Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3;</li> <li>2. Здание. Кадастровый номер: 77:08:0009022:1056. Площадь: 7,2 кв.м; Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3;</li> <li>3. Здание. Площадь: 365,1 кв.м, инд. № 2452/40, лит.40, Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3.</li> </ol>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приведены в Приложении к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право хозяйственного ведения на здания.</p> <p>На земельный участок права не зарегистрированы, оценке подлежит право аренды (долгосрочной).</p> <p>Ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.</p>
Цель оценки	Для целей проведения процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	<p>-предполагается сделка с объектом оценки;</p> <p>-участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>-дата оценки 20.01.2023г.;</p> <p>-предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>-характер сделки – в условиях вынужденной продажи.</p>
Дата оценки:	20.01.2023г.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета<sup>3</sup>.</p> <p>В случае проведения по инициативе Заказчика экспертизы Отчета об оценке в соответствии с положениями ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Заказчик должен уведомить Оценщика о намерении проведения такой экспертизы.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и	<p>-Внешний управляющий должника;</p> <p>-Кредиторы должника;</p>

<sup>3</sup>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, ст. 12



отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	-Потенциальные участники сделок с имуществом должника; -Арбитражный суд
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
<b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b>	
1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.	
2. В рамках данного отчета оценщиками применяются стандарты оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а также стандарты СРОО, в которой состоит Оценщик, подготовивший Отчет.	
3. В рамках данного отчета не применяются Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, в связи с отсутствием указанных рекомендаций, применимых к оценке в рамках настоящего отчета.	
3. Отчете об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.	
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.	
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.	
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично Отчете об оценке где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.	
7. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.	
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных	



факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в Отчете об оценке.

10. В отчете определена точная стоимость без учета возможного диапазона, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

#### **Специальные допущения**

Отсутствуют

#### **Иные существенные допущения**

Осмотр Объектов оценки, Оценщиком произведен не был, в связи с территориальной удаленностью, а также отсутствием Заказчиком возможности финансирования проведения осмотра. При определении характеристик объектов оценки Оценщик основывался на информации, полученной от Заказчика, а также из открытых источников. При определении стоимости Оценщик исходил из предположения об их достоверности. В противном случае, Оценщик оставляет за собой право пересмотра стоимости

#### **Ограничения оценки**

Осмотр объекта оценки не предусмотрен.

Фотоматериалы по Объекту оценки предоставляются Заказчиком оценки.

Источник: Договор на проведение оценки №23/007А от 18.01.2023 г.



### 3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия оценки описаны в Законе «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от «29» июля 1998 г.; Федеральном стандарте оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральном стандарте оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральном стандарте оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральном стандарте оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральном стандарте оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»,

Понятия, относящиеся к оценке машин и оборудования описаны в Федеральном стандарте оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06 2015 г. №328.

К Объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (№135-ФЗ, ст. 5).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №I, п. 8).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО №I, п. 14).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;



- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ФСО № II, п. 13);

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ст. 3).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца. (ФСО № II, п. 16)

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (ФСО № II, п. 5)

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки. (ФСО № II, п. 7, п. 17);

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО № I, п. 10).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод проведения оценки Объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО № I, п. 11, 12).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО № V, п. 4).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО № V, п. 11).

Затратный подход – 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 (ФСО № V, п. 24).

Точной копией Объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с Объектом оценки, как минимум, следующие признаки:



наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики (ФСО №10, п. 14 в).

Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с Объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме (ФСО №10, п. 14 г).

Срок экспозиции Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.



#### **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Процесс определения стоимости Объекта оценки включал в себя выполнение следующих этапов работ:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита



## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 5.1 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 5.1

Полное наименование:	Федеральное государственное унитарное предприятия «Ремонтно-строительное управление» Министерства здравоохранения Российской Федерации
Сокращенное наименование:	ФГУП «PCY» Минздрава России
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН:	1037739017271 от 5 января 2003 г.
Адрес	123098, г. Москва, ул. Живописная, д.46, к. 3
ИНН/ КПП	ИНН 7734052020, КПП 773401001
Представитель Заказчика	Внешний управляющий Полийчук Юрий Дмитриевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда г.Москвы от 27.07.2022г. по делу №А4-150415/19-46-172 Б

Источник: данные Заказчика

### 5.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 5.2

Показатель	Значение
Оценщик:	Астапова Анастасия Алексеевна
ИНН	227201724653
СНИЛС	161-726-753 73
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний:	Диплом ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет путей сообщения», № 105408 0031054 от 26.06.2017 г., квалификация бакалавр по направлению подготовки «Строительство».; Диплом ФГБОУ ВО "Новосибирский государственный университет экономики и управления", переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом №540800022146 от 10.08.2019 г., регистрационный номер 142/19
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №034196-1 от 23 сентября 2022 года. Срок действия с 23.09.2022 г. по 23.09.2025 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действительный член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков», рег. №833, дата вступления – 01.11.2019 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Договор (Полис) СПАО «Ингосстрах» обязательного страхования ответственности оценщика № 433-722-104035/22 от 29.09.2022 г. Страховая сумма: 1 000 000 руб. Срок действия: 24.10.2022 г. - 23.10.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Стаж работы в оценочной деятельности – с 2016 г.
Почтовый адрес:	6300132, г.Новосибирск, ул.Нарымская, 27, эт. 10.
Номер контактного телефона	+7(383) 210-31-66
Адрес электронной почты	astapova.a.a@group-arcom.ru
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Выполнено

Источник: данные АО ФПГ «АРКОМ»



### 5.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключил трудовой договор

Таблица 5.3

Наименование	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество Финансово – правовая Группа «АРКОМ»
Полное наименование	АО Финансово-правовая группа «АРКОМ»
Место нахождения	6300132, г.Новосибирск, ул.Нарымская, 27, эт. 10.
Почтовый адрес	6300132, г.Новосибирск, ул.Нарымская, 27, эт. 10.
Телефон, факс	+7 (383) 210-31-66
Электронная почта	info@group-arcom.ru
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1076406095216 от 15.03.2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингострах». Страховой полис №433-722-106511/22 от 06.10.2022 г. Страховой полис действует с 03.11.2022 г. по 02.11.2023 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены

Источник: данные АО ФПГ «АРКОМ»

### 5.4 Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указана далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.



## 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.
2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. Отчет об оценке составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.
6. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.
7. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.
8. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
9. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.
10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.



11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
13. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
15. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

#### **Специальные допущения**

16. Осмотр Объектов оценки, Оценщиком произведен не был, в связи с территориальной удаленностью, а также отсутствием Заказчиком возможности финансирования проведения осмотра. При определении характеристик объектов оценки Оценщик основывался на информации, полученной от Заказчика, а также из открытых источников. При определении стоимости Оценщик исходил из предположения об их достоверности. В противном случае, Оценщик оставляет за собой право пересмотра стоимости.



## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При подготовке данного Отчёта были использованы следующие материалы:

### Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 года № 135-ФЗ.

### Стандарты оценки:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 05.09.201 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза «Федерация Специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета ССО «ФСО», протокол № 2 от «03» октября 2016 г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022 г.

### Научно-методическая литература:

- Озеров Е.С., Экономический анализ и оценка недвижимости, Спб.: Изд-во «МКС», 2007г.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997г.;
- Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004г.;
- С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. М.Маросейка, 2009г.;
- А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002г.

### Информационно-аналитические материалы:

- Аналитический портал Ассоциации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/>;
- Интернет - сайты: <http://avito.ru>, <https://multilisting.su>, <https://dom.mirkvartir.ru>; <https://realty.yandex.ru>, <https://tvoyadres.ru>, портал Wikipedia <https://ru.wikipedia.org>



### Документы, предоставленные Заказчиком

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из ЕГРН от 06.10.2020 №99/2020/352229845;
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) №дела 2452/40 по состоянию на 10.12.2003 г.;
3. Информация о наличии государственной регистрации прав на земельно-имущественный комплекс ФГУП «Ремонтно-строительное управление» Минздрава России по адресу: Москва, ул. Живописная, д. 46, корп. 3;
4. поэтажный план 1-го этажа стр. №3, д. №46 Живописная ул. СЗАО г. Москвы. Составлен по состоянию на 28.03.2003 г.;
5. поэтажный план 1-го этажа стр. №1, д. №46 Живописная ул. СЗАО г. Москвы. Составлен по состоянию на 28.03.2003 г.;
6. Распоряжение от 26.09.2008 г. №1325;
7. Распоряжение от 08.04.2004 г. №1481-р;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 379124 от 04.10.2012 г.;
9. Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 671725 от 25.06.2008 г.;
10. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 696618 от 21.03.2012 г.;
11. Кадастровый план земельного участка от 16.04.2007 г. №77-5/07-2546.



## 8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

- Законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от «29» июля 1998 г.;
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 05.09.2014 г. № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза «Федерация Специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета ССО «ФСО», протокол № 2 от «03» октября 2016 г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022 г.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.



## 9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

#### 9.1.1 Имущественные права

Объекты недвижимости в составе объекта оценки находятся в собственности Российской Федерации. Здание площадью 365,1 кв.м. с кадастровым номером 77:08:0009022:1055 принадлежат Заказчику на праве хозяйственного ведения.

**Таблица 9.1 Сведения о правообладателе Объекта оценки**

Полное наименование:	Федеральное государственное унитарное предприятия «Ремонтно-строительное управление» Министерства здравоохранения Российской Федерации
Сокращенное наименование:	ФГУП «РСУ» Минздрава России
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН:	1037739017271 от 5 января 2003 г.
Адрес	123098, г. Москва, ул. Живописная, д.46, к. 3
ИНН/ КПП	ИНН 7734052020, КПП 773401001
Представитель Заказчика	Внешний управляющий Полийчук Юрий Дмитриевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда г.Москвы от 27.07.2022г. по делу №А4-150415/19-46-172 Б

Источник: данные Заказчика

При этом право хозяйственного ведения и/или договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:08:0009022:0048, на котором расположено указанное здание, не оформлено, в связи с банкротством правообладателя зданий в составе объекта оценки. Наиболее вероятным будет оформление договора аренды на указанный участок новым собственником после реализации имущества.

#### 9.1.2 Обременения, связанные с объектами оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. По имеющимся у Исполнителя данным, на момент оценки оцениваемое имущество обременений, оказывающих влияние на стоимость не имеет.

#### 9.1.3 Описание Объектов оценки

**Таблица 9.2 Характеристики зданий в составе объекта оценки**

Показатель	Объект 1	Объект 2
Наименование	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 365,1 кв.м., инв. №2452/40, лит. 40	Здание, назначение: нежилое. Площадь 7,2 кв.м. Этажность: 1.
Год ввода	1967	1967
Общая площадь, кв. м	365,1	7,2
Этажность	1	1
Стены	Кирпич	Кирпич
Полы	Бетонные	Н/д
Проемы	Пластиковые окна	Н/д



Показатель	Объект 1	Объект 2
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Н/д
Кадастровый номер	77:08:0009022:1055	77:08:0009022:1056
Назначение / текущее использование	Производственно-складское	Вспомогательное (проходная)

Источник: данные Заказчика

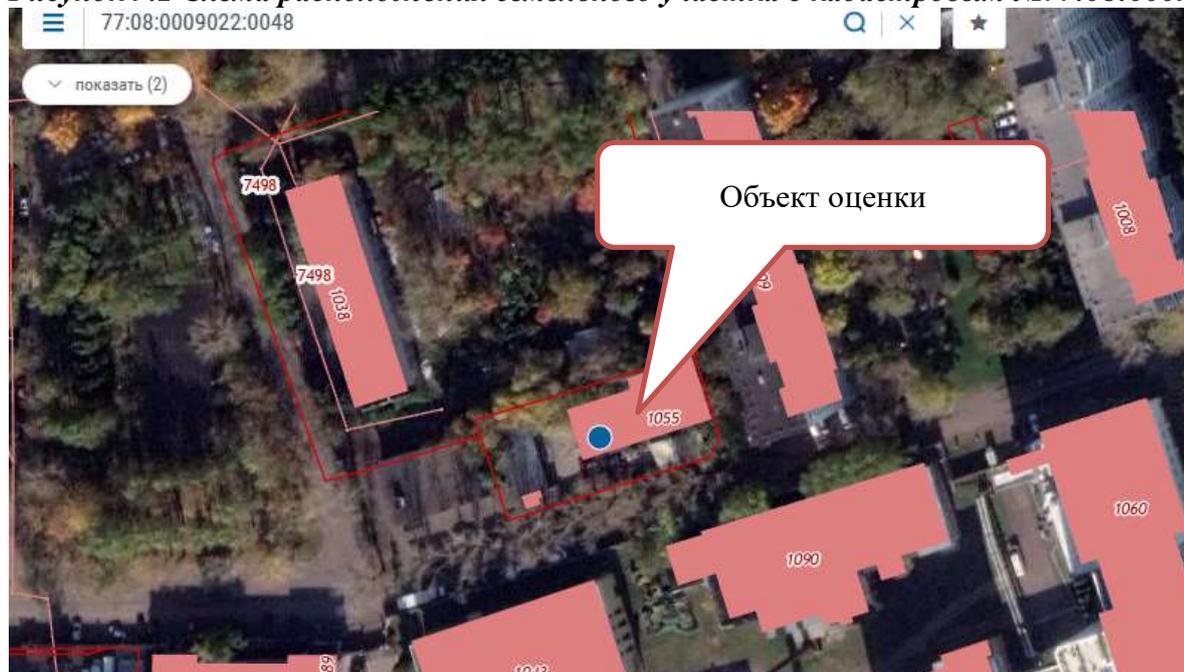
Наиболее актуальная информация о техническом состоянии зданий в составе объекта оценки относится к 2021 г. (фотографии объектов из Отчета об оценке № 1348/1-21 от 27.12.2021 г об определении величины арендной платы за 1 кв.м. (<https://fedresurs.ru/bankruptmessage/27690F038CCF485C97274EDC874866AC4>). Согласно Отчету, состояние зданий возможно определить, как удовлетворительное. С учетом нормативных сроков эксплуатации кирпичных зданий (100-150 лет)<sup>4</sup> Оценщик исходит из предположения, что за период с даты съёмки указанных фотографий (27.12.2021 г.) до даты оценки – 25.01.2023 г., т.е. за 13 месяцев, состояние зданий не претерпело значительных изменений и по состоянию на дату оценки – 25.01.2023 г. также признано удовлетворительным.

**Таблица 9.3 Характеристики земельного участка в составе объекта оценки**

Показатель	Значение
Наименование	Земельный участок
Адрес	г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3
Общая площадь, кв. м	1215
Кадастровый номер	77:08:0009022:0048
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатация производственной базы
Коммуникации на участке	Электричество, отопление, водопровод, канализация
УПКС, руб./кв.м	11 975,68
Кадастровая стоимость, руб.	14 550 451,20
Наличие на земельном участке объектов недвижимости	Н земельном участке расположены здания: - площадью 365,1 кв.м. с КН 77:08:0009022:1055; - площадью 7,2 кв.м. с КН 77:08:0009022:1056;

Источник: данные Заказчика

**Рисунок 9.1 Схема расположения земельного участка с кадастровым №77:08:0009022:0048**



Источник: <https://rosreestr-doc.ru/>

<sup>4</sup> Источник: <https://www.ocenchik.ru/docs/3660-normativnye-sroki-exploitation-construction-zdaniy.html>



### **9.1.1 Фотографии объектов оценки**

Осмотр объекта оценки не проводился в соответствии с Заданием на оценку.

Ниже приведены панорамы с изображением прилегающей территории и ограждения объекта оценки.

**Рисунок 9.2**



**Рисунок 9.3**



Источник: <https://www.google.com/maps/>



**Рисунок 9.4 Фотографии здания площадью 365,1 кв.м. в составе объекта оценки**

*Здание, назначение: нежилое, общая площадь: 365,1 кв.м., этаж расположения: 1; кадастровый номер 77:08:0009022:1055, адрес: г. Москва, ул. Живописная, д.46, корпус 3*



*Вид снаружи*



*Вид снаружи*



*Вид внутри*



*Вид внутри*



*Вид внутри*

Выдержка из Отчета об оценке № 1348/1-21 от 27.12.2021 г об определении величины арендной платы за 1 кв.м. (<https://fedresurs.ru/bankruptmessage/27690F038CF485C97274EDC874866AC4>).

**9.1.2 Информация о текущем использовании объектов оценки**

Согласно предоставленным Заказчиком данным, оцениваемое имущество на дату оценку эксплуатируется по назначению.



### **9.1.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки**

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не имеется.

### **9.1.4 Описание местоположения Объектов оценки**

#### **Характеристика г. Москва**

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 635 466 человек (2022), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади.

**Рисунок 9.5 Расположение г. Москвы на карте России**



Источник: <https://www.bankgorodov.ru/>

#### **Характеристика СЗАО и района Щукино**

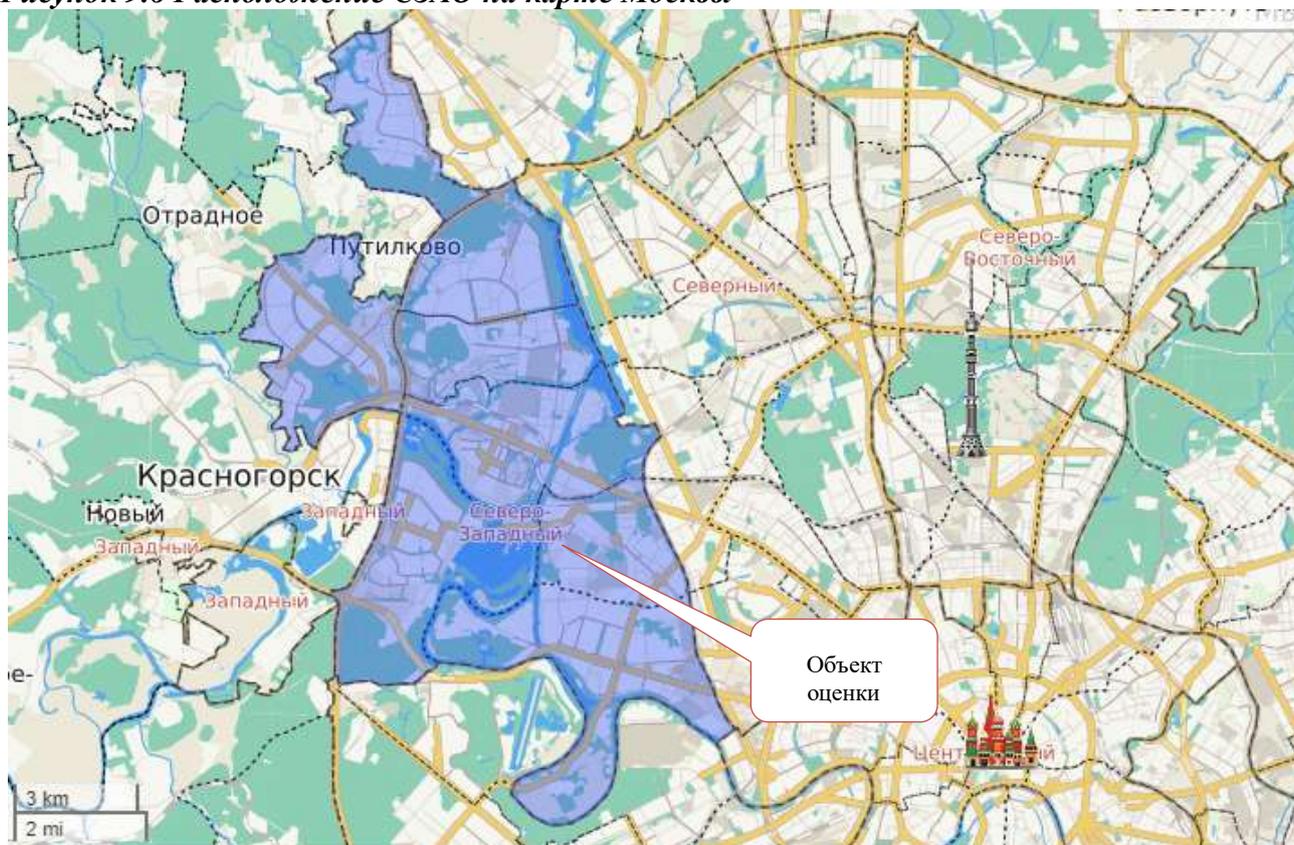
Северо-Западный административный округ входит в число 12 административных округов столицы. В его состав входят 8 районов Москвы.

С северной стороны он ограничен жилыми постройками района Куркино, на юге - Хорошевским лесопарком и Москвой-рекой, на востоке - Химкинским водохранилищем, на западе - МКАДом. Площадь СЗАО г. Москвы - около 107 кв. км, что на карте Москвы занимает



примерно 10.8% города. Проживает в округе 617,6 тыс. человек - это 7,2% от всех жителей столицы. На территории СЗАО расположено множество мощных промышленных предприятий и научно-исследовательских центров. Очень развитой являются сферы машиностроения, радиоэлектроника и легкая промышленность. Здесь находятся такие крупные предприятия, как Тушинский машиностроительный завод, НПО "Мир", Тушинская чулочная фабрика и др. СЗАО является одним из экологически чистых районов Москвы. Особенно комфортны для проживания районы Куркино и Строгино. Благодаря немалому количеству зеленых насаждений, этот округ - излюбленное место отдыха горожан и гостей столицы. Особенно популярны пляжи в "Химки-2" и Серебряном бору. Очень привлекательными для гостей могут стать различные достопримечательности: храмы, церкви, древние усадьбы, особняки, а также парки и аллеи.<sup>5</sup>

**Рисунок 9.6** Расположение СЗАО на карте Москвы



Источник: <https://www.moscowmap.ru/okruga/szao.html>

Щу́кино — район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование Москвы на берегу Москвы-реки. Территория района ограничена с запада руслом реки Москвы и каналом имени Москвы, с севера Рижским направлением МЖД, с востока Малым кольцом МЖД, с юга и юго-запада улицей Берзарина.

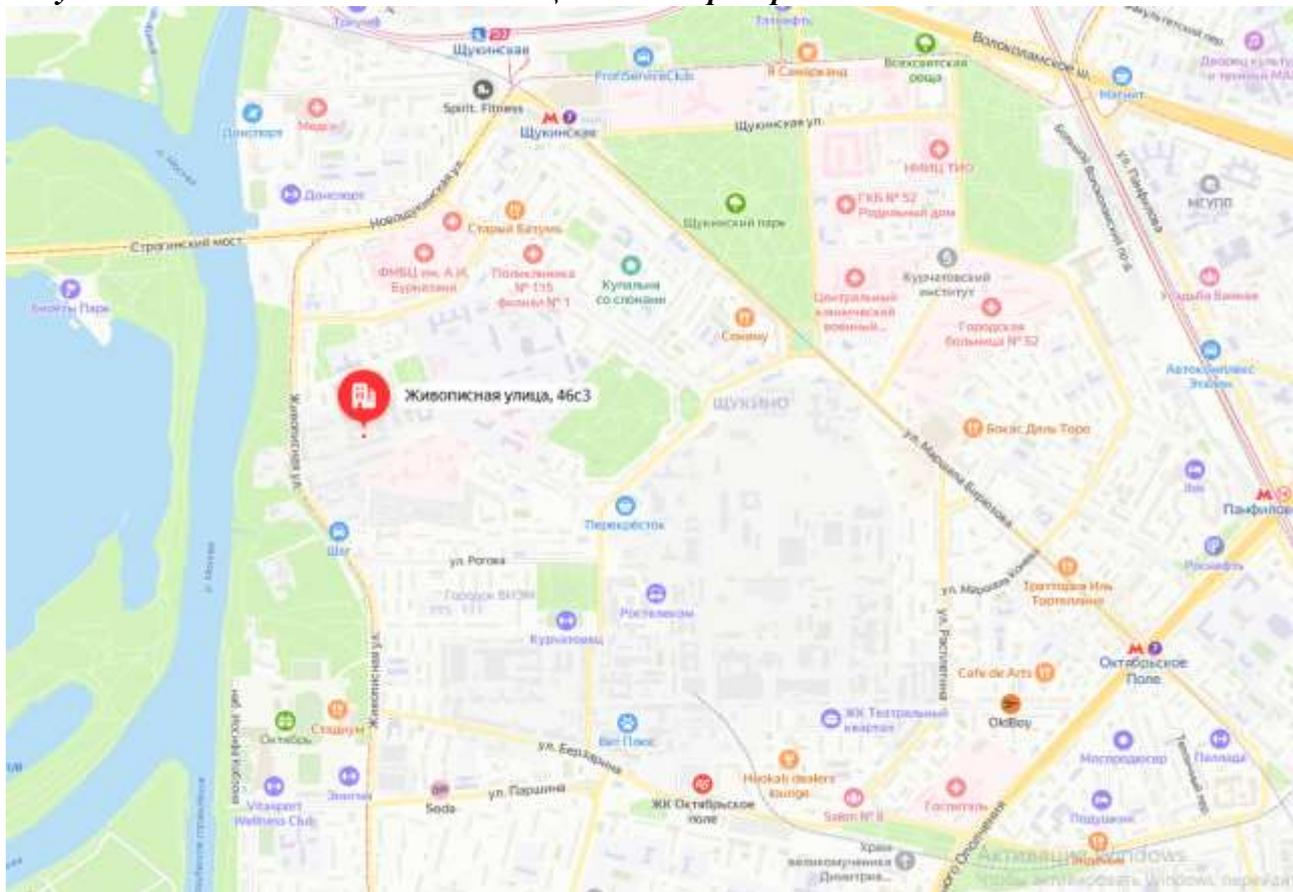
Значительную долю территории района, построенного на месте бывшего Октябрьского военного поля, занимают научные учреждения (Курчатовский институт, институты неорганических материалов, вирусологии, биофизики), больницы и парки. Жилая застройка

<sup>5</sup> Источник: <https://www.moscowmap.ru/okruga/szao.html>



района сложилась в 1940-е — 1970-е годы; в 1990-е годы на месте бывшей деревни Щукино начался снос пятиэтажной застройки и высотное строительство.<sup>6</sup>

**Рисунок 9.7** *Расположение объекта оценки на карте района*



Источник: Яндекс Карты

### **9.1.5 Износ и устаревания.**

Износ — потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ совокупный — величина (в денежных единицах), на которую уменьшается стоимость объекта оценки в связи с физическим состоянием, функциональным и экономическим устареванием. Износ (или устаревание) неустранимый — есть износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение, которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. Износ (или устаревание) устранимый — есть износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. Износ физический — потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Износ физический неустранимый — вызван естественным процессом старения. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости здания или сооружения (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы. Износ физический устранимый — понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт зданий или сооружений, имеющих явные повреждения или дефекты.

<sup>6</sup> Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Щукино\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Щукино_(район_Москвы))



При анализе имущества Оценщик сталкивается с ситуациями, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, ввиду того как, Объект оценки – земля, это природный объект, срок службы его не ограничен и износ бывает связан с природными явлениями (опустынивание, затопление, эрозии и прочее), что ведет к изменению назначения и использования. Поэтому, понятие износа в его общепотребимом смысле к земельным участкам не применимо.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества – проведение специальной строительно-технической экспертизы, для оборудования – специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

При проведении оценки крупных предприятий, на балансе которых может находиться несколько тысяч (десятков тысяч) единиц основных средств, осуществить определение износа методами детального технического обследования практически невозможно, даже с использованием технических ресурсов предприятия.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от выше описанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются различные шкалы экспертной оценки износа, представленные в разных источниках по оценке и приведенные Исполнителем в следующей таблице:

**Таблица 9.4 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости**

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации	0–15
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию	20–35
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов	40–60
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен	65–85
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости	90–100

Источник: данные компаний ВIG-4

**Таблица 9.5 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости**

Физический износ, %	Характер повреждений	Качественная оценка технического состояния	Условия эксплуатации	Потребность в ремонтах	Снижение несущей способности, %
0-10 %	Повреждений и видимых дефектов нет	Конструкции отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Хорошие	Нет	Нет
10-20 %	Волосяные и мелкие трещины в несущих конструкциях с максимальным раскрытием до 0,3 мм. Максимальное раскрытие	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Нормальные с незначительными	Профилактический ремонт с заделкой трещин и швов	до 15 %



Физический износ, %	Характер повреждений	Качественная оценка технического состояния	Условия эксплуатации	Потребность в ремонтах	Снижение несущей способности, %
	трещин в перегородках и раскрытие швов до 0,5 мм. Незначительное растрескивание штукатурки в кирпичных стенах.		повреждениями (удовлетворительные)		
20-30 %	Трещины в отдельных стеновых панелях с раскрытием до 2 мм. Раскрытие швов до 3 мм. Сдвиг панелей перекрытий, лестничных площадок и маршей с опор до 0,15 проектного опирания. Местное отслоение штукатурки кирпичных стен на небольших участках.	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Повреждения, не вызывающие нарушений	Непредвиденный текущий ремонт без разработки проекта усиления	до 20 %
30-40 %	Деформации в здании носят локальный характер с максимальным раскрытием трещин до 10 мм. Сдвиг конструкций с опорных площадок на отдельных участках до 0,25 от проектного опирания. Отслаивание штукатурки по потолкам и стенам на отдельных участках.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении их несущей способности. Необходимы работы по усилению и ремонту кладки	Повреждения, вызывающие частичное прекращение эксплуатации	Выборочный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления отдельных элементов (при необходимости)	до 25 %
41-60 %	Массовые образования трещин в 25 % стеновых панелей с раскрытием 3-5 мм. Раскрытие свыше 25 % швов панелей и плит перекрытий до 5-10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных коробок.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, говорящие о снижении несущей способности. Требуется проведение страховочных мероприятий. Состояние конструкций - технически неисправное	Повреждения, вызывающие временное прекращение эксплуатации	Комплексный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления Здания в целом	до 40 %
61-75 %	Массовые образования трещин с максимальным раскрытием 5-10 мм. Сдвиги конструкций с опорных площадок на величину, превышающую 0,25 от проектной. Потеря устойчивости и прочности отдельных элементов.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о потере ими несущей способности. Состояние конструкций - аварийное. Возникает угроза обрушения. Необходимо немедленное удаление людей из опасных зон	Повреждения, вызывающие полную потерю эксплуатационных качеств здания	Ремонт нецелесообразен. Полная разборка здания	50 % и выше

Источник: Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Учебное пособие.-М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д:Издательский центр «МарТ», 2006.-448 с. (Серия «Экономика и управление»), стр. 274-275 табл. 6.3 «Оценка технического состояния эксплуатируемых зданий»

**Таблица 9.6 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восст. ст-ти
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	до 10
21-40	Удовлетворительное	Констр. элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	15-30
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	40-80
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	90-120

Источник: Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве».-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия «Ключевые вопросы»), стр. 45 Таблица №2.2 «Показатели физического износа зданий»



### **9.1.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.**

Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

## **9.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

1. Выписка из ЕГРН от 06.10.2020 №99/2020/352229845;
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) №дела 2452/40 по состоянию на 10.12.2003 г.;
3. Информация о наличии государственной регистрации прав на земельно-имущественный комплекс ФГУП «Ремонтно-строительное управление» Минздрава России по адресу: Москва, ул. Живописная, д. 46, корп. 3;
4. поэтажный план 1-го этажа стр. №3, д. №46 Живописная ул. СЗАО г. Москвы. Составлен по состоянию на 28.03.2003 г.;
5. поэтажный план 1-го этажа стр. №1, д. №46 Живописная ул. СЗАО г. Москвы. Составлен по состоянию на 28.03.2003 г.;
6. Распоряжение от 26.09.2008 г. №1325;
7. Распоряжение от 08.04.2004 г. №1481-р;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 379124 от 04.10.2012 г.;
9. Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 671725 от 25.06.2008 г.;
10. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 696618 от 21.03.2012 г.;
11. Кадастровый план земельного участка от 16.04.2007 г. №77-5/07-2546.



## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

### 10.1 Макроэкономический обзор

К факторам, оказывающим влияние на стоимость бизнеса и которые необходимо учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1. Факторы государственного регулирования:
  - нормативные акты, отраслевое законодательство;
  - налоговое регулирование;
  - денежно-кредитная политика.
2. Макроэкономические факторы:
  - темпы экономического роста;
  - объем промышленного производства;
  - уровень занятости трудоспособного населения;
  - ставки доходности по основным финансовым инструментам;
  - платежный баланс страны;
  - состояние торгового баланса;
  - приток и отток инвестиций;
  - темп изменения доходов населения;
  - темп изменения потребительских цен.
3. Микроэкономические факторы:
  - экономическая ситуация в регионе;
  - диверсификация занятости работоспособного населения;
  - экономические перспективы развития региона;
  - притоки и оттоки инвестиций в регион.
4. Социальное положение в регионе:
  - возможность межэтнических и военных столкновений;
  - отношение к частному капиталу;
  - отношение к иностранному капиталу;
  - устойчивость политики администрации региона;
  - уровень безработицы в регионе;
  - популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке бизнеса имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка определяется отраслевыми факторами.

#### **10.1.1 Основные показатели развития российской экономики по итогам III квартала 2022 года<sup>7</sup>**

В октябре Центробанк России выпустил исследование статистических показателей, посвященное макроэкономической динамике страны. Минэкономразвития утвердил базовый

<sup>7</sup> Источник: <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/analytics/ekonomika-rossii-iii-kvartal-2022-prognozy-na-2023-god-o-chem-govoryat-trendy/>



сценарий социально - экономического развития страны на 2023 год. Экономика России в целом показала высокую адаптивность к различного рода санкциям. Большая часть компаний нашла возможности изменить географию поставок своей продукции, привлечь новых поставщиков и решить большинство логистических проблем.

В сентябре российская экономика столкнулась с новыми шоками спроса и предложения. В середине месяца рост экономической активности несколько замедлился, инфляционное давление усилилось и, согласно прогнозам ЦБ РФ, эта тенденция сохранится. Основанием для такого вывода является динамика объема кредитования и денежной массы, а также бюджетные проекты на 2022–2023 гг. Однако эксперты уверены, что в 2024 году, с учетом проводимой денежно-кредитной политики инфляция вернется к 4%. В сентябре, впервые с мая цены повысились: общий уровень потребительских цен вырос на 3,4% после снижения на 0,6% в августе. В конце месяца произошло переключение домохозяйств в режим экономии повседневного потребления при частичном отказе от необязательных трат. На рисунках ниже представлены данные по инфляции и ее компоненты в %, год к году.

**Рисунок 10.1 Инфляция в РФ в 2022-2022 гг.**

	Сен. 2020	Сен. 2021	Июл. 2022	Авг. 2022	Сен. 2022
<b>% г/г</b>					
Все товары и услуги	3,7	7,4	15,1	14,3	13,7
Базовая инфляция	3,3	7,6	18,4	17,7	17,1
Прод. товары	4,4	9,2	16,8	15,8	14,2
Непрод. товары	3,8	8,1	16,5	15,5	14,9
Услуги	2,5	4,2	10,8	10,5	11,0
<b>% м/м SAAR</b>					
Все товары и услуги	2,6	11,0	-3,1	-0,6	3,4
Базовая инфляция	3,4	9,6	0,4	1,1	3,0
Прод. товары	1,2	19,5	-8,1	-2,4	0,4
– без плодоовощей	3,1	10,5	-0,3	-0,1	-0,1
Непрод. товары	5,9	7,0	-4,1	-0,6	0,9
– без нефтепродуктов и табака	6,5	8,8	-5,0	-1,7	0,2
Услуги	0,5	5,1	6,8	1,8	11,0
– без ЖКУ	-1,7	5,6	6,1	0,2	15,0

Источник: Росстат, расчеты ДИП

**Рисунок 10.2 Инфляция в РФ в 2022-2022 гг.**



Источник: Росстат

Экономическая ситуация в России продолжает определяться рядом шоков в секторе предложения товаров и услуг, их динамикой во времени, способностью российских компаний адаптироваться к ним, а также объемом мер поддержки от государства. Эксперты ЦБ РФ отмечают успех в рамках первичной адаптации компаний к другой реальности в части изменения логистики импортных и частично экспортных поставок, заключения договоров с новыми поставщиками сырья, материалов и комплектующих. Благодаря увеличению поставок на альтернативные рынки в нефтедобыче и нефтепереработке удалось удержать уровень производства. Несмотря на неблагоприятные тенденции в строительстве были реализованы ранее начатые проекты. Все эти факторы обеспечили и даже некоторый рост экономической активности летом.

Осенью потребительская активность стала ослабевать на фоне роста неопределенности. Сокращение численности рабочей силы создало риски для непрерывности работы отдельных производств. Эксперты прогнозируют, что основной негативный эффект внешних санкций в энергетике и поставках высокотехнологичных товаров проявится к концу текущего года, но в основном проявится в 2023 году. Также возрастают риски ужесточения действующих внешнеторговых и финансовых ограничений, что усилит негативное действие на предложение продукции. Денежно-кредитная политика ориентируется не на уровень агрегированного выпуска и его динамику, а на соответствие совокупного спроса возможностям производства и доступности импортных поставок на рынок товаров и услуг. По мнению специалистов Банка

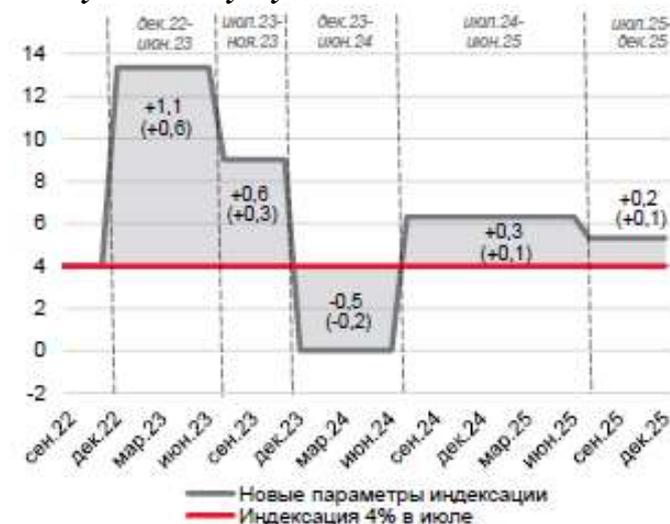


России, в текущей ситуации эти значительные изменения необходимо учитывать при принятии решений.

Вслед за смягчением денежно-кредитной политики в III квартале текущего года было зафиксировано восстановление спроса. При этом сама структура потребления изменилась. Самую устойчивую динамику в течение всего года демонстрировал сектор услуг. Наиболее сильное отставание от докризисного уровня сохраняется в секторе непродовольственных товаров, особенно в тех товарных группах, где произошел массовый уход поставщиков из недружественных государств и образовалась нехватка привычных товарных брендов. В таких условиях инфляция в сегменте непродовольственных товаров может усилиться даже при пониженном спросе. Разворот в динамике цен происходит по широкому перечню товаров и услуг. Количество и вес позиций, цены на которые снижались постепенно сокращается, а сектор товаров, на которые был зафиксирован умеренный рост цен, наоборот расширяется.

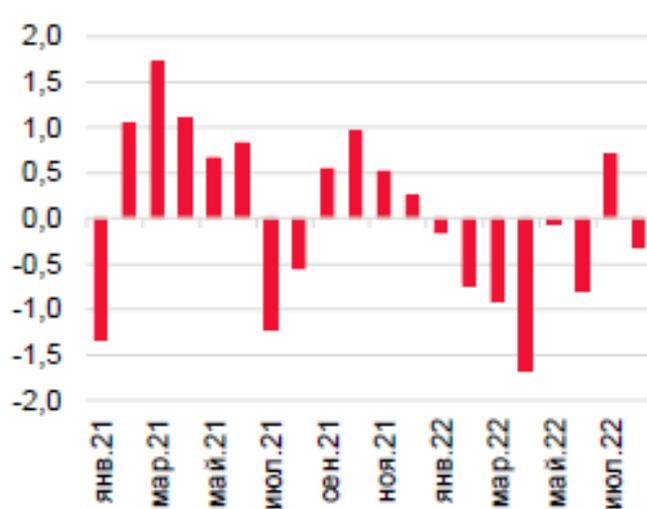
Недавно Минэкономразвития объявил о переносе индексации тарифов ЖКУ (не более 9%) с июля 2023 г. на декабрь текущего года. Эти изменения затронут электроэнергию, тепло, газ, твердые коммунальные отходы, холодную и горячую воду. Согласно «Прогнозу социально-экономического развития до 2025 года», уровень индексации тарифов в 2024-2025 гг. не будет превышать цель по инфляции (4%). Однако рост регулируемых тарифов косвенно отразится на динамике потребительских цен через увеличение издержек производителей. По оценкам Центробанка, изменение регулируемых тарифов на 1% приводит к совокупному повышению цен на 0,06 п.п. При этом большая часть роста придется на тот месяц, в котором произойдет индексация тарифов. При таких условиях инфляция в секторе непродовольственных товаров может вырасти даже при пониженных объемах расходов. Также на рост инфляции будет влиять переключение спроса на другие сегменты, в первую очередь, на услуги даже при сохранении стабильного уровня доходов предприятий и компаний.

**Рисунок 10.3** Рост стоимости коммунальных услуг в %.



Источник: Росстат

**Рисунок 10.4** Уровень экономической активности в РФ



Источник: Росстат

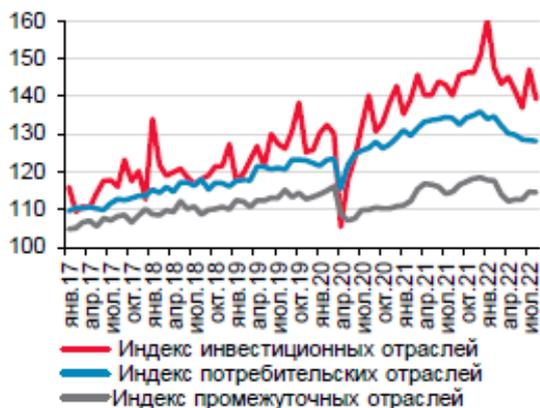
Уровень экономической активности в III квартале 2022 г. стабилизировался в целом после резкого снижения во II-м. Различные оперативные данные за сентябрь говорят о его стабилизации на августовском уровне. В отраслевой динамике в целом сохраняются разнонаправленные тенденции, отражающие неравномерности в процессе структурной перестройки экономики.

В июле – августе 2022 поддержку объема выпуска оказывала положительная динамика в секторе добычи полезных ископаемых и строительстве. Наибольший отрицательный результат



показала оптовая торговля, особенно продажа природного газа. В обрабатывающей промышленности продолжается постепенное восстановление выпуска, однако на его траекторию оказывает сильное влияние динамика высоковолатильных компонентов, сосредоточенных в основном в сегменте инвестиционных товаров. Переориентация производств на внутренний спрос и устойчивость к текущему шоку отраслей, обслуживающих частное потребление, поддерживают объем выпуска в отрасли. Выпуск групп отраслей обрабатывающей промышленности и оборот торговли и сектора услуг показан на рисунках ниже.

**Рисунок 10.5 Выпуск групп отраслей обрабатывающей промышленности**



Источник: Росстат, расчеты ДИП

**Рисунок 10.6 Оборот торговли и сектора услуг**



Источник: Росстат, расчеты ДИП

В конце III квартала прогнозируется рост производства сельскохозяйственной продукции и исторический рекорд по сбору зерна - 150 млн тонн. Согласно данным платежной системы ЦБ РФ, в сентябре в ряде подотраслей сохранился повышенный относительно уровня II квартала объем входящих платежей. Сектор производства пищевых продуктов оказался устойчив к смене внешних условий, а гостиничный бизнес и туризм даже выиграли от изменения структуры потребительского спроса. Изменение потребительских настроений на фоне роста неопределенности может временно сдерживать восстановление спроса в начале IV квартала.

В августе продолжился рост розничного кредитования в основном за счет ипотеки, поддерживаемой действием льготных программ кредитования на первичном рынке. При этом значительно выросла кредитная активность в несубсидируемом жилищном сегменте на фоне снижения ставок, а также благодаря совместным программам застройщиков и банков. Повышение неопределенности и связанные с ней изменения потребительских предпочтений в сентябре могут в ближайшие месяцы снизить спрос на кредиты. Ускоренный рост более ликвидной части рублевой денежной массы продолжается. С учетом общего ускорения роста денежных агрегатов до максимальных темпов с момента перехода на таргетирование инфляции многие факторы свидетельствуют о нарастании проинфляционных рисков.

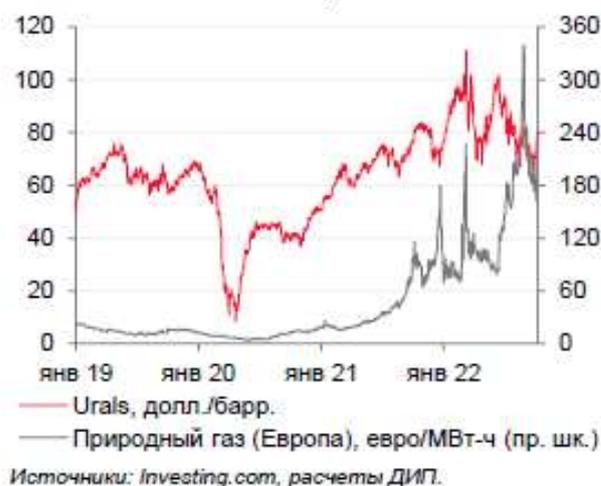
С начала осени доходности облигации федерального займа (ОФЗ) перешли к росту преимущественно в среднесрочном и долгосрочном сегментах. Снижение ключевой ставки Банком России на сентябрьском заседании было ожидаемо рынками и в значительной степени отразилось на доходности ОФЗ. В конце сентября возросшая неопределенность объемов заимствования при учете необходимости финансирования бюджетного дефицита и общий рост геополитических рисков стали дополнительными факторами неопределенности, увеличившими премию за риск в структуре доходностей ОФЗ. Повышательное давление на ставки на российском долговом рынке также оказала ситуация на мировых финансовых рынках: на фоне



ускорения инфляции и ужесточения денежно-кредитной политики процентные ставки растут и в развитых странах, и в странах с формирующимися рынками. Влияние этого фактора ослаблено по причине нарушения связей российской финансовой системы с системами недружественных стран.

Начиная с сентября котировки большинства сырьевых товаров продолжили нисходящий тренд на фоне укрепления доллара США, растущих ожиданий замедления мировой экономики и сокращения спроса со стороны Китая из-за масштабных локдаунов. Индекс цен сырьевых товаров Bloomberg снизился на 6%. Динамика индексов аналитического агентства, а также цена нефти Urals показана на рисунках ниже.

**Рисунок 10.7 Индекс цен сырьевых товаров Bloomberg**      **Рисунок 10.8 Цена нефти Urals**



Источник: Investing.com, CNBC, расчеты ДИП

Источник: Investing.com, расчеты ДИП

Снижение цен в первой половине сентября (Urals – до 80 долл./барр.) компенсировалось ростом в последующие недели благодаря решению ОПЕК+ о сокращении квот на добычу в ноябре – декабре на 2 млн б/с относительно августа и продления срока действия сделки до конца 2023 г. Страны объединения объяснили это решение стремлением избавиться от излишка нефти на рынке из-за замедления роста мировой экономики. При этом фактическое сокращение добычи составит около 1 млн б/с.

Хорошие погодные условия позволили ЕС ускоренно заполнить хранилища до целевых значений, а котировки природного газа на крупном европейском хабе упали на 54%. Также Еврокомиссия представила план мер, направленных на преодоление энергетического кризиса, в котором предложено в обязательном порядке сократить электропотребление в странах Союза на 10% до 31.05.2023 г. Однако эксперты сомневаются в способности Евросоюза привлечь средства в объеме, достаточном для субсидирования домохозяйств и компаний. Решение стран G7 и ЕС утвердить механизм предельной цены на российскую нефть (с 5.12.22) и нефтепродукты (с 5.02.23 г.) увеличивает риски снижения предложения черного золота на мировом рынке. Правительство РФ заявило, что поставок в страны, установившие потолок цен, не будет, а добыча может быть сокращена. ЕС активизировал усилия по отказу от закупок российской нефти. При этом Россия впервые с 2016 г. начала экспортировать нефть по железной дороге в Китай. Этот дорогой способ транспортировки прибылен при текущих ценах и позволяет увеличить поставки, ограниченные мощностью трубопровода.

В текущей ситуации устойчивая динамика доходов будет способствовать нарастанию инфляционного давления в непроизводственном сегменте. Имеющие место санкции приведут к перенаправлению расходов в другие секторы, например, в сферу услуг, а также могут вызвать



дополнительный рост цен по этим направлениям. Таким образом, наблюдаемые сейчас изменения в структуре спроса, могут оказаться проинфляционными даже при существующем уровне доходов и общего потребления.

В начале октября Минэкономразвития РФ опубликовало «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 гг.», ключевые положения которого являются оптимальными решениями в текущей ситуации, а также предусматривают ресурсы на реализацию важнейших стратегических задач страны, которые определил президент России Владимир Путин.

Сценарные условия сформированы в двух вариантах – базовом и консервативном. В основу базового прогноза заложен прогноз, предусматривающий ускоренную адаптацию экономики к новым условиям. Данный сценарий утверждён и станет основой для формирования федерального бюджета России на 2023 год и среднесрочную перспективу. Необходимые средства будут направлены на решение задач по модернизации экономики и социальной сферы, развитие страны по важнейшим технологическим направлениям, укрепление инфраструктуры и помощь регионам.

Консервативный вариант, в свою очередь, отличается от базового двумя ключевыми предпосылками. Первая – это более глубокий спад экономики в до 8,8% в 2022 г. из-за усиления санкций и замедления трансформации производственно-логистических цепочек. Вторая – более резкое снижение цен на продукцию российского экспорта (к 2025 г.: нефть Urals – 57 долл./бarr., курс рубля - 86 руб./долл., ВВП на 7% ниже уровня 2021 г.). В данном сценарии основным фактором влияния является структурное снижение доходов и потребительского спроса, а также более глубокое падение экспорта и инвестиций.

По словам главы Минэкономразвития Максима Решетникова, базовый сценарий включает в себя дальнейшую реализацию Плана первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (от 15.03.22г.), а также системных решений, которые позволят уже в 2024 году пройти фазу структурной трансформации. Принятые за основу внешние предпосылки говорят о неустойчивости глобальной ситуации и тенденциях движения в сторону рецессии и стагфляции.

В базовом сценарии предполагается, что траектория развития российской экономики будет определяться сокращением импорта и дальнейшим отказом от сотрудничества иностранных контрагентов что в среднесрочном прогнозе повлечёт потерю ряда экспортных рынков и ограничит возможности переориентации поставок. Такие процессы могут сформировать определённые лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек.

Согласно данному прогнозу, в ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе будет определяться, внешнеторговым балансом и основываться на среднегодовой цене нефти Urals - 80,1 долл./бarr. Цены на другие сырьевые товары также сохранятся на повышенном уровне до конца 2022 года. Минэкономразвития констатирует, что российские экспортные товары по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам. Ожидается, что в реальном выражении экспорт товаров снизится по году на 14,2% (нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%), а импорт сократится на 26,5% за счет сокращения внутреннего спроса и перебоев в логистике. Сальдо торгового баланса в этом году вырастет до 230,4 млрд долл. (189,8 млрд долл. в 2021 г.). За счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов дефицит баланса услуг и инвестиционных доходов резко сократится. Предполагается, что к концу текущего года курс рубля будет на уровне 73,5 руб./долл., инфляция года сохранится на повышенном уровне - 17,5%, а показатель ВВП снизится на 7,8%. С учетом действующих



санкций и высокого уровня неопределенности дальнейших тенденций развития экономики основной вклад в снижение ВВП внесут сократившиеся потребительский (-6,8%) и инвестиционный (-19,4%) спросы.

**Таблица 10.1 Прогноз инфляции в РФ**

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт. Ч	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Инвестиции в основной капитал. %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство. %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата. %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, Ч	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития

В перспективе, в базовом варианте цена на нефть к 2025 году снизится до 61,2 долл./барр. по причине замедления роста мировой экономики и постепенной адаптации мирового энергетического рынка к новым реалиям. Аналогичные тренды прогнозируются и по другим сырьевым товарам.

Реальные объемы экспорта товаров, после падения на 14,2% в 2022 г., в 2023 – 2025 гг. перейдут к умеренному росту (на 0,6%, 2,9% и 1,9%, соответственно). Но, из-за резкого падения нефтегазового экспорта в этом году, к концу 2025 года полного восстановления не произойдет (-9,5% к 2021 г.). Согласно базовому сценарию, нефтяной экспорт за 2023–2025 гг. отыграет порядка 60% падения. Курс рубля в рамках сценария будет ослабляться в номинальном выражении приблизительно на 2% в год, но в реальном выражении останется стабильным, поскольку в прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте текущего года.

В базовый вариант также заложена реализация проактивной экономической политики, которая включает в себя реализацию полного комплекса мер по поддержке экономики России, включая программы льготного кредитования, снижение ключевой ставки ЦБ РФ вслед за инфляцией и достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов. Данные меры позволят не дополнить структурный кризис циклическим и создадут основу для адаптации экономики страны к новым условиям и перехода к восстановительному росту.

### **10.1.2 Социально-экономическое положение г. Москвы<sup>8</sup>**

Москва в 2022 г., как и другие города России, столкнулась с небывалым санкционным давлением. И бизнес, и госсектор были вынуждены в кратчайшие сроки адаптироваться к новым экономическим реалиям. Как столица пережила уходящий год – расскажем цифры.

#### **Бизнес и рабочие места**

Главный удар в 2022 г. принял на себя столичный бизнес. Чтобы остаться на плаву, предпринимателям пришлось пройти «шоковую терапию». С марта из страны начали уходить зарубежные бренды, ряд мировых поставщиков отказались работать с российским частным сектором, а крупнейшие банки были отключены от системы SWIFT.

<sup>8</sup> Источник: <https://www.vedomosti.ru/gorod/ourcity/articles/stolitsa-v-tsifrah-kak-moskva-perezhila-trudnosti-2022-g>



Однако по итогам года столица продемонстрировала положительную динамику – количество предприятий малого и среднего бизнеса (МСП) выросло на 4,1%. Всего в Москве по итогам 2022 г. зарегистрировано больше 824 000 объектов МСП.

Увеличилась и общая выручка торговых точек за 10 месяцев уходящего года – на 26%. В плюсе осталась и сфера услуг – здесь доходы выросли почти на 21,3%. Об этом рассказывал заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

Нельзя отрицать, что бизнес в таких условиях вряд ли справился бы сам. Представители городских властей на протяжении целого года вводили новые меры поддержки, распределяли субсидии и даже помогали находить поставщиков и клиентов. В денежном эквиваленте эта экстренная помощь равна 30 млрд руб. Сумму между собой поделили 11 000 компаний и ИП. Льготных кредитов столичным компаниям одобрено на 180 млрд руб.

Впрочем, некоторые эксперты считают такую помощь искусственным влиянием на рынок, которое, возможно, и не скажется существенно на секторах экономики. «Это искажение рыночных условий, когда поддерживают одну компанию, а ее конкурента – нет. Подобные меры действительно помогают отдельным предприятиям, но на сектор МСП ключевого влияния не оказывают. Доля ВВП малого бизнеса в России практически не менялась за последние 30 лет, несмотря на меняющуюся рыночную политику, кризисы и разные меры поддержки. Нужно смотреть через несколько лет на эти предприятия и на те, которым не помогали, сравнивать их и делать выводы», – поделился своими наблюдениями с «Ведомости. Городом» экономист Владимир Бувев.

Настоящие потрясения переживала сфера общепита, которой изрядно досталось еще в предыдущие два пандемических года. По данным за 2021 г., около 20% кафе и ресторанов закрылись или сменили собственника. Новость об уходе McDonald's разочаровала многих москвичей, так как более 120 точек этой сети уже давно вписались в антураж столичной жизни. Плюс ко всему это тысячи рабочих мест, которые повисли в воздухе. Однако перезапуск ресторанов под новым брендом «Вкусно – и точка» разрядил обстановку. Сеть обеспечила рабочими местами 2500 человек.

Всего по итогам 2022 г. при поддержке города открылось 587 точек общепита – кафе, рестораны, пекарни и заведения фастфуда. Общая площадь открытых заведений составила 55 000 кв. м, сообщил руководитель департамента предпринимательства и инновационного развития Москвы Алексей Фурсин. В этих заведениях работу нашло около 1300 граждан.

Несмотря на возникшую в 2022 г. турбулентность на рынке труда, официальный уровень безработицы в Москве рекордно минимален. Об этом рассказал в Мосгордуме мэр Сергей Собянин. Однако реальный уровень безработицы может оказаться несколько выше. Такие цифры некоторые эксперты объясняют отъездом приезжих россиян на фоне пандемийного кризиса. К тому же не все безработные официально уведомляют государство о своем статусе.

С другой стороны, власти Москвы заявляют о профиците рабочих мест по итогам года – 2,5 млн. Эта цифра косвенно подтверждает практически исчезнувшую безработицу, но говорит о дефиците рабочих рук.

Обеспечивают рабочие места не только предприниматели и крупные сети, но и городской сектор. Например, на обслуживание новых станций Большой кольцевой линии (БКЛ) в 2023 г. понадобится 2500 специалистов. Программы импортозамещения и инновационных производств тоже способствуют появлению новых вакансий, но уже высокотехнологичных. Лишь за первые полгода в технополисе «Москва» создано 700 рабочих мест – это в том числе айтишники и инженеры.



## Промышленность и инновации

Технополис «Москва» стал в 2022 г. флагманом инновационного производства. За три квартала выручка резидентов технополиса превысила 30 млрд руб. Самый взрывной рост выручки показали предприятия отраслей микроэлектроники, оптики, робототехники и промышленной автоматизации. Напомним, что резиденты этой особой экономической зоны имеют ряд льгот: налоговых и арендных. Одна из ключевых мер поддержки для предприятий технополиса – режим свободной таможенной зоны.

21 декабря на его территории досрочно завершили строительство нового фармацевтического завода. Предприятие будет выпускать препараты для лечения дыхательной и костно-мышечной систем, пищеварительного тракта и противомикробные препараты.

В столице создают и медицинское оборудование. Его производство выросло на 40%. Здесь задействовано около 100 предприятий. Продукция самая разная – от наборов первой помощи до аппаратов ИВЛ.

В уходящем году промышленное производство в целом показывает рост. Например, предприятия машиностроения по итогам 10 месяцев увеличили объем выпуска изделий на 35,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Ну а главным событием в столичном автомобилестроении стало возрождение завода «Москвич» на базе предприятия «Рено». Компания, напомним, ушла из страны. Уже сейчас там налажено серийное производство автомобилей. Планируемые объемы на 2023 г. – 50 000 шт., 10 000 из которых электромобили.

обрабатывающей промышленности, то ее рост составил 10% в этом году, сообщил Собянин на заседании Мосгордумы. «Здесь важно понимать, что мэрия Москвы – это важный инструмент помощи, но рассчитывать все-таки нужно на себя, изучать конъюнктуру рынка и постоянно искать открывающиеся окна возможностей, в том числе связанные с уходом с рынка западных брендов и необходимостью восполнить эту нишу отечественными товарами. Появилась инфраструктура в виде маркетплейсов, которая помогает добраться до покупателя, есть возможность недорогого производства и понятной сбытовой цепочки. В целом МСП в этом году прошел своего рода тест на устойчивость бизнес-модели», – подчеркнул первый вице-президент «Опоры России» Павел Сигал.

## Транспорт и недвижимость

Санкции почти не сказались и на темпах строительства транспортной инфраструктуры. Работы по возведению БКЛ выходят на завершающую стадию. Уже открыто 22 станции БКЛ, осталось еще девять.

Как сообщил Собянин, только в новой Москве за последние 10 лет открыто восемь станций метро и 350 км дорог. В общем с 2011 г. в столице построено 1200 км новых дорог.

Что касается объемов недвижимости, то здесь речь идет даже о перевыполнении годового плана, а именно на треть. С начала года построено и введено в эксплуатацию свыше 11 млн кв. м различной недвижимости. Помимо жилья это 13 социально-реабилитационных и лечебно-оздоровительных объектов, 47 детских садов и школ, а также 18 спортивных сооружений. Всего построено 490 новых объектов.

Впрочем, если говорить о жилой недвижимости, то покупать ее особо не торопятся. Доля сделок на первичном рынке жилья серьезно упала. В октябре она снизилась до показателей 2016 г., по данным исследования «Циан.Аналитики».

«Сейчас пандемия закончилась, и этот фактор перестал действовать. То есть граждане снова будут проявлять интерес именно к недвижимости в городской черте. Что же касается



цифр, то, по разным подсчетам экспертов, в столичном регионе почти на 40% упал спрос на недвижимость. Такая тенденция наблюдается уже второй год», – рассказал «Ведомости. Городу» управляющий партнер строительной компании «Норвекс» Семен Гоглев.

А на переселение москвичей из ветхого жилья финансовая турбулентность никак не повлияла. Можно сказать, что первый этап реновации в Москве завершен. По ней уже переехало или находится в процессе переезда 100 000 человек. В рамках программы уже снесено 132 ветхих дома, а построено 227. Их общая площадь составляет 3 100 000 кв. м. Строительные работы ведутся еще на 164 объектах, 225 – на стадии проектирования. Городские власти обещают ускорить темпы расселения москвичей по программе реновации в 2023 г.

**Таблица 10.2 Основные социально-экономические характеристики г. Москвы в январе-декабре 2022 г.**

	Декабрь 2022 г.	В % к		Январь - декабрь 2022 г.в % к январю- декабрю 2021 г.	Справочно		
		декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.		декабрь 2021 г. в % к		январь- декабрь 2021 г. в % к январю - декабрю 2020 г.
					декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	
Индекс промышленного производства	х	99,0	120,9	108,5	133,8	116,4	119,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	107477,3	58,7	79,8	104,1	195,1	106,0	164,4
Обрабатывающие производства	965755,5	91,6	119,3	101,0	138,7	112,2	162,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	113776,7	113,3	127,5	102,2	104,8	122,0 <sup>2)</sup>	112,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	38250,9	186,5	221,9	122,0	108,7	147,8	139,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	268726,2	126,8	167,1	113,4	107,2	161,	112,5
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	884,5	72,4	110,1	87,1	116,6	185,4	156,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	628884,8	82,1	117,9	90,3	108,7	128,1	109,3
Оборот общественного питания, млн рублей	45585,4	105,7	107,4	100,8	138,7	115,2	140,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	241407,2	106,1	105,2	105,7	128,6	102,2	130,7
Индекс потребительских цен, %	х	111,7	100,7	112,9	107,1	100,9	105,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	28,1	77,0	96,8	х	37,9	99,3	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	113722,3	108,1	100,5	110,0	109,9	101,5	109,7
реальная	х	96,6	100,2	97,3	102,9	100,7	104,1

Источник: Мосстат



## 10.2 Анализ рынка имущества в составе Объекта оценки

### 10.2.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Коммерческая недвижимость – это нежилые объекты, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением прибыли

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на следующие сегменты:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- производственная недвижимость;
- логистическая недвижимость (рынок складских помещений).

Учитывая конструктивные и объемно-планировочное решение, текущее и разрешенное использование, оцениваемые объекты недвижимости в составе Объекта оценки отнесены к следующим сегментам коммерческой недвижимости:

**Таблица 10.3 Определение сегмента рынка для объектов**

№ п/п	Адрес	Сегмент коммерческой недвижимости
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 77:08:0009022:0048. Площадь: 1215 кв.м. Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	Участок под производственно-складскую застройку
4	Здание. Кадастровый номер: 77:08:0009022:1056. Площадь: 7,2 кв.м; Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	Производственно-складская недвижимость
5	Здание. Площадь: 365,1 кв.м, инд. № 2452/40, лит.40, Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	

Источник: анализ Оценщика

### 10.2.2 Рынок коммерческой недвижимости в г. Москве<sup>9</sup>

CORE.XP, ведущая консалтинговая компания на рынке недвижимости Москвы и регионов России, подвела итоги текущего года и проанализировала основные тенденции на инвестиционном рынке, рынках офисной, складской, торговой и гостиничной недвижимости, а также определила перспективы наступающего 2023 года.

#### **Инвестиции**

Ирина Ушакова, старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP.

Желание сохранения капитала при волатильных экономических показателях, а также уход иностранных инвесторов способствовали росту вложений в коммерческую недвижимость России.

Несмотря на то, что в марте-апреле текущего года многие аналитики ожидали значительного падения экономики России в 2022 году (от -11% до -9%), принятые правительством меры вместе с высокими ценами на энергоносители существенно скорректировали положение: уже в сентябре-октябре ряд российских и зарубежных организаций опубликовали обновленные версии прогнозов, согласно которым ВВП России снизится на 3-5% в 2022 году.

По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако

<sup>9</sup> <https://asninfo.ru/analytics/1558-vybor-mam-v-55-semeynykh-sdelok-na-rynke-novostroyek-posledneye-slovo-za-zhenshchinami-opros>



вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб.

Важно отметить, что рост инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году был в большей степени достигнут благодаря продаже объектов иностранными собственниками (29% от объема инвестиций по сравнению с 10% в 2021 году).

Вложения в площадки под жилье отстали от рекордного уровня прошлого года: в 2022 году доля сегмента в общем объеме инвестиций за период снизилась на 16 п.п. до 41% по сравнению с 2021 годом.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.

Благодаря закрытию ряда крупных сделок в 2022 году инвестиции в складские объекты достигли порядка 75 млрд руб. (+23% по отношению к результату 2021 года), что является историческим рекордом для данного сегмента.

В 2022 году основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (69% от общего объема вложений), доля Санкт-Петербурга снизилась на 4 п.п. до 19%, а благодаря ряду сделок в торговом сегменте (продажа объектов иностранными собственниками) на регионы пришлось 12% от общего объема инвестиций (по сравнению с 3% в 2021 году).

Что касается прогноза на 2023 год, то высокий риск мировой рецессии в следующем году (по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в 2023 году скорректировался с 3,2% (апрель, 2022) до 1,2% (ноябрь, 2022)) окажет дополнительное давление на экономику России: по предварительным данным ВВП страны в 2023 году может снизиться на 2-4%.

Мы ожидаем, что в 2023 году общий объем вложений в недвижимость России может достигнуть порядка 300 млрд руб., при этом около 200 млрд руб. придется на объекты коммерческой недвижимости. В связи с продолжающимся процессом ухода иностранных собственников с российского рынка в следующем году мы также сможем наблюдать крупные сделки с объектами коммерческой недвижимости.

### **Торговые центры**

Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений CORE.XP.

Все публичные международные бренды проведут реструктуризацию или покинут российский рынок.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход IKEA и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas.

Среди брендов, которые провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, М, CR, ХС) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. Недавно стало известно, что «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России.



Иностранные ритейлеры, которые приняли решение выйти (в некоторых случаях – повторить выход) на российский рынок или расширяться – армянский Alex YVN, турецкие Irekuol и Twist (через партнера), Enza Home, французский Precise Paris и другие.

Трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, могут привести к росту уровня свободных площадей в ТЦ Москвы до 10-15% в 2023 году в случае оптимистичного сценария, и до 15-20% в случае негативного развития событий.

Планы по вводу новых торговых центров в Москве и регионах скорректированы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв.м торговых площадей построены 128 тыс. кв.м (58 тыс. кв.м в Москве и 70 тыс. кв.м в регионах).

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5-20 тыс. кв.м) – как в виде отдельных объектов, так и в составе МФК. Среди них, например, объект MR Group ТЦ «Discovery», торговые центры ADG Group «Место встречи Байконур» и «Место встречи Орбита», а также «Солнце Москвы» от ГК «Регионы». Строительство 45 тыс. кв.м новых площадей в Москве перенесено на 2023-2024 годы, до конца года сохраняются планы по вводу еще 34 тыс. кв.м.

В регионах России за первое полугодие было введено порядка 74 тыс. кв. м торговых площадей. В основном, новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов. Так, были открыты третья очередь ТЦ «Макси Молл» в Хабаровске и вторая очередь ТЦ «Батон» в Новочеркасске. Помимо этого, открыта первая очередь многофункционального центра «Эспланада» в Перми.

В целом, на 2023 год запланировано открытие 274 тыс. кв.м (по 137 тыс. кв.м в регионах и в Москве). Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести к сдвигу сроков ввода объектов.

Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ.

По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых\* сделок\*\* по аренде помещений в торговых центрах.

В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.

К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 квадратных метра.

В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1200 кв.м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость



относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.

Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров. Мы ожидаем, что прайм-ставки аренды\* в следующем году будут снижаться (до -10%\*\* в топовых ТЦ и до -15% в ключевых\*\*\* ТЦ). При проведении реструктуризации брендов уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены. У владельцев ТЦ также есть стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина.

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций.

Согласно данным Google Mobility Index, средний показатель посещаемости торговых центров сократился более, чем на 30%, в ТЦ Москвы и более, чем на 16%, в ТЦ регионов по прошествии двух лет (контрольное значение – февраль 2020 года).

Торговые центры, расположенные в отдаленных районах города, пострадали значительно, чем объекты, расположенные в зонах плотной жилой застройки. В особенности это характерно для торговых центров за МКАДом, целенаправленное посещение которых стало менее востребованным.

Причинами структурных изменений стал ряд последовательных трансформаций – пандемия коронавируса, развитие онлайн-торговли, сокращение присутствия международных брендов.

Менее резкое падение посещаемости торговых объектов в регионах обусловлено, во-первых, меньшим количеством ТЦ в городах России, во-вторых, сильной функцией социализации, которую выполняет ТЦ, и в-третьих, меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов.

## **Офисы**

Ирина Хорошилова, старший директор, руководитель департамента офисной недвижимости и направления интегрированных решений для клиентов CORE.XP.

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса,



незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объём спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

С точки зрения «драйверов» рыночной активности в этом году нельзя выделить однозначного лидера. Тем не менее ряд отраслей был заметней на рынке в прошедшие месяцы. Так, 19% всех арендованных и купленных площадей пришлось на представителей рынка недвижимости: ряд сделок был закрыт операторами гибких офисов, также активность проявляли девелоперы жилой недвижимости. Помимо этого, существенный вклад в результат года внесли компании из разных отраслей, работа которых при этом сопряжена с государственными проектами, в частности, с развитием инфраструктуры.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями, наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей. С точки зрения географии появляющегося предложения, можно отметить наибольший прирост в ленинградском деловом районе (с 4,1% в 2021 г. до 9,1% в конце 2022 г.) и центральном деловом районе (с 7,4% в 2021 г. до 10,9% в конце 2022 г.). Самая сложная ситуация наблюдается в офисах, расположенных за пределами МКАД: здесь и прирост свободных площадей в этом году был существенным, и изначально было много свободных площадей (рост доли свободных площадей с 17,5% до 21,2% в 2022 году), а востребованность этих офисов в рамках, как минимум, следующего года, когда на рынке будут предлагаться готовые офисы внутри МКАД, вызывает вопросы.

Дальнейшую динамику прироста свободных площадей можно оценить исходя из планов уходящих компаний: те, кто будет уходить и освобождать площади уже приняли решение. По нашим оценкам, доля свободных площадей, включая все варианты и прямую аренду, и субаренду, может составить максимум 12%, пик мы ожидаем к концу I кв. 2023 года и далее стабилизацию показателя.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт



выхода на рынок более качественного и более дорого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. В следующем году мы ожидаем сохранения среднего показателя ставки аренды на текущем уровне, при этом будет увеличиваться разница между запрашиваемыми ставками и их значениями достижимыми в сделках: на рынке будет возможность найти варианты с существенными дисконтами, но это не будет массовым явлением, а будет проявляться в отдельных примерах, где собственнику того или иного объекта будет важно реализовать площади как можно быстрее.

Объём строительства в 2022 г. должен составить около 300 тыс. кв. м., что заметно меньше аналогичного показателя 2021 г. Основная причина такой динамики – перенос завершения стройки ряда объектов на более поздний период. Так уже в следующем году ожидается рост показателя до 400 тыс. кв. м, а пиковое значение в девелоперской активности рынок может увидеть в 2024 году, на который запланировано более 1 млн кв. м новых офисных площадей.

### Склады

Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP.

События 2022 года не могли не отразиться на рынке коммерческой недвижимости. При этом по предварительным итогам этого года именно складской сегмент чувствует себя наиболее уверенно в новых реалиях: рынок складской недвижимости преодолел точку неопределённости и продолжает укреплять свои позиции.

Наиболее показателен с точки зрения ключевых тенденций рынка Московский регион. После всплеска весной, уже осенью доля свободных площадей начала снижаться. По итогам года её значение составит 2,6% (здесь и далее, речь о складах только класса А). Таким образом, доступны к заезду будут около 460 тыс. кв. м.

Пик доступного предложения наблюдался в июле-августе, когда оно превышало 800 тыс. кв. м с учётом предложений по субаренде. При этом уже к сентябрю эти объёмы начали сокращаться. Это было связано, в первую очередь, как с вымыванием субарендного предложения, так и арендой ряда крупных блоков напрямую от собственника.

Таким образом, начавшийся весной тренд на рост субаренды прекратился. В целом, нехарактерная для складского рынка, она стала локальным явлением этого года, и в отдельные периоды (I-II кварталы) формировала более половины всего доступного предложения. Однако этот год показал, что такой формат по-прежнему мало подходит для складского сегмента: большинство игроков всё также выбирают прямую аренду.

Таким образом, звучащие с начала весны прогнозы о миллионах квадратных метров пустующих складов абсолютно не воплотились: уже к III кварталу доступные площади не только перестали прирастать, но и наметилась тенденция к их сокращению.

Что касается ставок аренды, то после достижения пиковых значений в I квартале (до 6 000-6 500 руб. за кв. м в год) под влиянием роста доступного предложения они вернулись к уровню конца 2021 года (5 500-5 600 руб. за кв. м в год) и зафиксировались на этом уровне.

В 2023 году ожидается сохранение доли свободных площадей примерно на таком же уровне – 2,7%. Дефицит складских площадей, характерный для складского рынка последние несколько лет, сохранится.



Объём спроса (сделок), по нашим оценкам, вырастет до 1,5 млн кв. м, при этом половина этого объёма будет сформирована сделками по типу «строительство под клиента» (built-to-suit).

Объёмы строительства составят 1,2 млн кв. м. При этом мы ожидаем запуска ряда новых проектов, в основном в формате built-to-suit с готовностью в 2024 году, в то же время большого объёма спекулятивного девелопмента не предвидится.

Если говорить о складском рынке России в целом, то после паузы весной, к лету 2022 года активность на рынке стала восстанавливаться, компании вновь возвращались к планам по развитию логистической инфраструктуры, росли запросы на складские площади. По итогам года объём сделок составит 2,2 млн кв. м.

Предварительные итоги 2022 года в целом сопоставимы с нормальным уровнем 2019-2020 годов. Основной спрос в этом году был сконцентрирован в Москве и Московской области – 68% годового объёма сделок.

В 2023 году мы ожидаем рост спроса на складские площади. По нашим оценкам, годовой объём сделок в следующем году составит 2,9 млн кв. м. Это будет второй исторический результат (уступает только рекорду 2021 года). При этом, учитывая текущие планы компаний, половина этого объёма придётся на региональные рынки.

Основными драйверами спроса на складские площади является ритейл – как e-commerce, лидер последних двух лет, так и классический ритейл, в первую очередь, продуктовый, развивающий в том числе и популярный формат дискаунтеров.

Ещё одной тенденцией текущего года стало увеличение объёма сделок в готовых зданиях, в первую очередь, под влиянием появления на рынке такого продукта, который находился в крайнем дефиците в прошлые годы. При этом сокращение такого предложения создаёт предпосылки для возврата к модели «строительства под клиента».

Таким образом, в 2023 году мы вновь ожидаем увидеть преобладание сделок build-to-suit в структуре спроса. Связано это будет, во-первых, с сокращением объёмов доступного предложения, во-вторых, экспансией на региональные рынки, в том числе те, где качественное предложение крайне ограничено, в-третьих, спецификой запросов, которые зачастую возможно реализовать путём строительства в соответствии с требованиями компании. Так, доля таких сделок достигнет 65%, что станет также историческим значением.

Что касается рынка девелопмента, то, несмотря на все сложности, с которыми столкнулась строительная отрасль, девелоперы справляются с этими вызовами, находят альтернативные решения и в целом выдерживают заявленные сроки.

Таким образом, складской сегмент в очередной раз демонстрирует свою устойчивость перед кризисами. Являясь частью жизнеобеспечивающей инфраструктуры, склады остаются востребованными всегда, что вновь подтвердил опыт этого года. Мы ожидаем ещё более успешного следующего года, и для этого есть все предпосылки.

В процессе проведенного исследования рынка производственно-складской недвижимости Оценщик выявил следующие предложения на продажу:



**Таблица 10.4 Анализируемая выборка предложений производственных-зданий площадью до 1000 кв.м. В СЗАО, ЗАО, САО г. Москвы.**

№	Объявления	цена, руб.	Общая площадь здания, кв.м	стоимость 1 кв.м	Адрес	дата	Источник	Использование объекта в качестве аналога
1	Отдельно стоящее 2-х этажное здание общей площадью 530 м2. участок 2300м2 в аренде. Пешая доступность от м. Лихоборы (7 минут пешком). Год постройки 1968г. Материал стен кирпич, перекрытия ж/б. Планировка смешанная. Есть своя наземная парковка на 30 м/м. Земельный участок 24,3 сотки в долгосрочной аренде на 49 лет. Объект 3504-5150.	50 000 000	530,00	94 340	Москва, САО, р-н Головинский, проезд Черепановых, 23А	14.10.2022	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276675896/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276675896/</a>	Использован
2	Отдельно стоящее здание в северном округе Москвы. Удалённость от метро Войковская и Водный стадион не более 10 минут на общественном транспорте. Особняк расположен на 1-й линии домов. 2 этажа. Три входа (с фасада, с боковой части и со двора). Земельный участок в собственности Площадь участка 1199м2 Центральные коммуникации. потолок 3.5. метра Объект 3504-4838.	110 000 000	829,50	132 610	Москва, САО, р-н Войковский, Нарвская ул., 1	18.01.2022	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269090738/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269090738/</a>	Отказ. Стоимость 1 кв.м. относится к верхней границе рынка, местоположение позволяет использовать здание как офисное
3	Отдельностоящее здание по адресу ул Дубнинская, д 79Б стр 5. Проведены все централизованные коммуникации, ХВС, отопление, канализация Лифты: Нет. Вентиляция: Естественная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ. Парковка: Наземная. Описание помещения: Здание отдельностоящее. Земельный участок 3700 кв.м, аренда у ДГИ до 51 года. Проведены все централизованные коммуникации, ХВС, отопление, канализация, электрическая мощность 80 кВт. Огороженная территория с парковкой. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: УСН. Лот 17995-52	60 000 000	480,00	125 000	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 79БС5	15.02.2023	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283728221/">https://www.cian.ru/sale/commercial/283728221/</a>	Использован
4	Продается отдельно стоящее здание на территории ТМЗ (рядом с въездом). В данный момент здание сдается в аренду. Там расположены офисы, столовая (в цоколе), автосервис. Здание состоит из цокольного и первого этажа. В собственности физического лица.	72 000 000	736,90	97 707	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С23	23.06.2021	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259292112/">https://www.cian.ru/sale/commercial/259292112/</a>	Отказ. Часть помещений используется в качестве офисных, длительный срок экспозиции
5	В отличной локации рядом с МКАД на западе Москвы продается теплый, удобный склад площадью 503.1 м2. Удобный подъезд, просторная площадка для разгрузки, охраняемая территория. Большие мощности электричества. Собственность.	58 800 000	503,10	116 875	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколковское ш., 25С5	21.10.2022	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279368151/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279368151/</a>	Использован

Источник: анализ Оценщика



Согласно проведённому анализу диапазон цен предложений производственно-складские здания советской постройки класса С находится в диапазоне 94-132 тыс. руб./кв.м. Данные представлены без учета скидок на торг. Отметим, что ценами из нижнего сегмента рынка характеризуются объекты с низкой транспортной доступностью, большей площадью. К верхнему ценовому сегменту относятся объекты с меньшей площадью, расположенные вблизи от магистралей и транспортных развязок.

### ***10.3 Ценообразующие факторы.***

К факторам, оказывающим влияние на стоимость земель, относятся целевое назначения и ее разрешенное использование, местоположение, подведенные коммуникации или перспектива их наличия, транспортная доступность, состояние прилегающей территории.

Для получения наиболее вероятной рыночной стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе помещение к центру крупного населенного пункта, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести помещение ближе к центру в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Физические характеристики. При прочих равных условиях помещения с хорошим ремонтом и развитыми коммуникациями предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость помещения влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается.

### ***10.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.***

На дату оценки рынок производственно-складской недвижимости в г. Москве относительно развит, характеризуется дефицитом площадей в силу смещения производств к окраине города и за ее пределы, а также перепрофилированием недвижимости в офисную.

Учитывая площадь Объекта оценки, он имеет высокую ликвидность, срок реализации не превышает 6 месяцев.

Ключевым ценообразующим параметром для данного сегмента недвижимости являются местоположение.

По результатам исследования предложений офисных объектов, сопоставимых с объектом оценки по местоположению стоимость офисной недвижимости может составлять от 94-132 тыс. руб./кв.м.



## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

### Использование земельного участка как неосвоенного

Земельный участок в составе объекта оценки является освоенным, на участке расположены объекты здания производственно-складского назначения.

Ниже приведен качественный анализ вариантов использования объекта, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных. Проведенный анализ объекта оценки показал, что его физические и планировочные характеристики и особенности, ближайшее окружение, имеющаяся застройка позволяют использовать объекты оценки под размещение следующих типов объектов недвижимости.

Потенциально возможные варианты использования оцениваемого объекта: производственно-складская, офисно-торговая, жилая застройка.

Метод заключается в анализе основных параметров, характеризующих объект, то есть в присвоении каждому параметру определенного балла (от 1 до 5), и нахождению суммарного балла; чем выше балл, тем большее преимущество отдается размещению на участке того или иного функционального типа объекта недвижимости.

**Таблица 11.1 Анализ различных вариантов использования земельного участка в составе объекта оценки**

Критерии	Значение балла (1 - неудовлетворительно, 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
<b>Торгово-офисная застройка</b>					
Местоположение			1		
Окружение		1			
Транспортная доступность		1			
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)		1			
Наличие инженерных систем				1	



Критерии	Значение балла (1 - неудовлетворительно, 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода		1			
Экология				1	
Особенности земельного участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т. п.)			1		
Количество наблюдений	0	4	3	2	0
Взвешенный итог	0	8	9	8	0
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>25</b>				
Критерии	Значение балла (1 - неудовлетворительно, 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
<b>Жилая застройка</b>					
Местоположение			1		
Окружение		1			
Транспортная доступность		1			
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)		1			
Наличие инженерных систем			1		
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология				1	
Особенности земельного участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т. п.)		1			
Количество наблюдений	0	4	4	1	0
Взвешенный итог	0	8	12	4	0
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>24</b>				
Критерии	Значение балла (1 - неудовлетворительно, 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
<b>Производственно-складская застройка</b>					
Местоположение			1		
Окружение				1	
Транспортная доступность		1			
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология				1	
Особенности земельного участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т. п.)			1		
Количество наблюдений	0	1	5	3	0
Взвешенный итог	0	2	15	12	0
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>29</b>				

Источник: анализ Оценщика

### Использование земельного участка с улучшениями

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наиболее эффективным использованием.

Проведенный анализ объекта оценки показал, что его физические и планировочные характеристики и особенности, ближайшее окружение, имеющаяся застройка позволяют



использовать объекты оценки под производственно-складскую и административную деятельность.

### Выводы АНЭИ

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объектов, физические характеристики и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их текущее назначение:

**Таблица 11.2 Выводы АНЭИ**

№ п/п	Адрес	Сегмент коммерческой недвижимости
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 77:08:0009022:0048. Площадь: 1215 кв.м. Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	Участок под производственно-складскую застройку
4	Здание. Кадастровый номер: 77:08:0009022:1056. Площадь: 7,2 кв.м; Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	Производственно-складская недвижимость
5	Здание. Площадь: 365,1 кв.м, инд. № 2452/40, лит.40, Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	

Источник: анализ Оценщика

Данное определение наиболее эффективного использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объектов и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.



## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

### 12.1 Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО № V, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, 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.

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

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Подходы и методы» (ФСО №V) и «Оценка недвижимости» (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:



а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения; по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения; выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком; оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам; оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.<sup>10</sup>

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

## **12.2 Этапы проведения оценки**

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки «Процесс оценки» «ФСО №III, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14.04.2022 г. №200.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства

---

<sup>10</sup> Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15



- Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
  4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
  5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО №1 информацию:

- состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки.

## **12.3 Характеристика подходов к оценке недвижимости**

### **12.3.1 Затратный подход**

Как уже указывалось, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению) как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ(ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки;

Сзем.уч. – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на



замещение (воспроизводство)<sup>11</sup> аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ,$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - \left( 1 - \frac{И_{физ.}}{100} \right) \times \left( 1 - \frac{И_{функ.устар}}{100} \right) \times \left( 1 - \frac{И_{экон.устар}}{100} \right),$$

где:

Ифиз. - физический износ (physical deterioration), %;

Ифунк.устар. - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;

Иэкон.устар. - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

**Физический износ** (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.<sup>12</sup>

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

**Функциональное устаревание** (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.<sup>13</sup> Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

**Экономическое устаревание** (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в

<sup>11</sup>Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 157

<sup>12</sup>Источник: Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.

<sup>13</sup> Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.



конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны. Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №III о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

### **12.3.2 Сравнительный подход**

Как уже указывалось, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>14</sup>

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.<sup>15</sup>

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.<sup>16</sup>

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные

<sup>14</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14

<sup>15</sup> МСО 2005, ОППО, п. 9.2.1.1., стр. 52

<sup>16</sup>Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5



различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за имущество, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:<sup>17</sup>

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок Оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

---

<sup>17</sup> ФСО №7, п. 22.е.



К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

### **Расчет и внесение поправок (корректировок)**

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение Оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

### **Последовательность внесения поправок (корректировок)**

Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

### **Метод валового рентного мультипликатора**



Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_0 \times ВРМ_a = ПВД_0 \times \left[ \sum_1^m (Ц_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m,$$

где:

Ц<sub>об</sub> – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;  
ПВД<sub>0</sub> – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;  
ВРМ<sub>a</sub> – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;  
Ц<sub>ia</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;  
ПВД<sub>ia</sub> – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;  
m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

В рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества могут использоваться следующие методы:<sup>18</sup>

- метод прямого сравнения с аналогичным объектом (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия);
- метод направленных качественных корректировок;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Руководствуясь положением ФСО № III о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

### **12.3.3 Доходный подход**

Как уже указывалось, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

<sup>18</sup> Методы оценки движимого имущества описаны: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2006, стр. 122, 140, 146



Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется в методе прямой капитализации, методе дисконтирования денежных потоков или методе капитализации по расчетным моделям<sup>19</sup>.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.<sup>20</sup>

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.<sup>21</sup>

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.<sup>22</sup>

#### **12.3.4 Рыночные методы оценки земельных участков**

Рыночные методы предназначены для определения рыночной стоимости земельных участков, находящихся на территории городских и сельских поселений, отнесенных в соответствии с Земельным кодексом РФ к категории земель поселений (далее земельные участки) в случае, если покупателями являются физические или юридические лица. В рамках трех подходов оценки (затратный, сравнительный и доходный) существуют следующие методы оценки земельных участков:

**Таблица 12.1**

№ п/п	Название	Область применения	Теоретическая основа
1	Метод остатка для земли	Универсальный метод для застроенных участков, по которым есть информация о доходах от объекта в целом (участок с улучшениями на нем).	Доход от объекта (участок с улучшениями) равен сумме дохода от улучшений и дохода от непосредственно земельного участка.
2	Метод предполагаемого использования	Для незастроенных участков больших площадей, разбиваемых на отдельные земельные наделы под будущую застройку.	Дисконтирование чистых доходов от продажи застроенных в будущем земельных наделов.
3	Метод сравнения продаж	Универсальный метод при наличии информации о совершенных сделках с участками, схожими с объектом оценки.	Внесение поправок (на различия по месту расположения, окружению, рельефу, конфигурации и др. отличий) в цены сопоставимых объектов.
4	Метод распределения	Участки застроены относительно новыми однотипными объектами с незначительными различиями в	Сложившееся соотношение между стоимостью земельного участка с улучшениями и стоимостью улучшений на

19 ФСО №7, п 23.б

20 ФСО №7, п 23.в

21 ФСО №7, п 23.г

22 ФСО №7, п 23.д



№ п/п	Название	Область применения	Теоретическая основа
		местоположении, конфигурации и наличии коммуникаций.	нем.
5	Метод выделения	Застроенные участки, в которых стоимость улучшений в общей стоимости объекта небольшая и легко рассчитывается.	Вычитание из цены продажи сопоставимого с объектом оценки земельного участка стоимости улучшений на оцениваемом объекте.
6	Метод капитализации земельной ренты	Универсальный метод для застроенных и незастроенных земельных участков, по которым имеются сведения о величине арендной платы.	Доходы в виде арендной платы (по рыночным ставкам) пропорциональны стоимости участка, т.е. стоимость участка равна частному от деления чистого операционного дохода от аренды участка на коэффициент капитализации.

Источник: анализ Оценщика

### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется в рамках Подхода сравнимых продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и/или сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:



- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод выделения применяется в рамках Подхода сравнимых продаж.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:



- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и/или элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно–индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.



Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

### **Метод распределения**

Метод распределения применяется в рамках Подхода сравнимых продаж.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется в рамках Доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.



Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется в рамках Доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения - возможность использования земельного участка способом, приносящим максимальный доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.



Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

### Метод остатка

Метод применяется в рамках Доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).



Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

## **12.4 Обоснование выбора подходов и методов оценки**

В соответствии с п. 2 ФСО №V Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 4-33 ФСО №V, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил Исполнителю выделить основные условия применения каждого из подходов.

### **Основные условия применения затратного подхода:**

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемого объекта;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

### **Основные условия сравнительного подхода:**

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

### **Основные условия доходного подхода:**



- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

#### **12.4.1 Выбор подходов и методов при оценке имущества**

Согласно ФСО №V, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

С учетом полноты и достоверности информации, которой владел Оценщик, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, было принято решение о применении к расчету стоимости земельных участков сравнительного подхода.

Оценщиком было проведено исследование рынка по состоянию на дату оценки и найдено достаточное количество предложений на продажу аналогичных оцениваемому производственно-складских зданий в СЗАО, ЗАО, САО г. Москвы. Метод сравнения продаж, при наличии рыночной информации о продажах или предложениях на продажу объектов, аналогичных объекту оценки, является наиболее объективным, с точки зрения оценки реального состояния дел на рынке объекта оценки. Он учитывает состояние спроса и предложения и рыночные условия по состоянию на дату оценки.

Так как рынок Москвы характеризуется дефицитом незастроенных земельных участков, подобрать достаточное количество аналогов для расчета стоимости участка в составе объекта оценки затруднительно. В связи с этим для его оценки в рамках настоящего отчета применяется метод выделения.

Отказ от использования затратного подхода обусловлен тем, что земля - природный объект и в данном случае затратный подход для определения стоимости земельных участков не применяется.

Отказ от затратного подхода в отношении зданий обусловлен отсутствием необходимой информации о технических характеристиках оцениваемого недвижимого имущества, а также для определения корректной величины внешнего износа.

Отказ от доходного подхода обусловлен высокой неопределенностью, сложившейся в стране в период с 24.02.2022 г., в связи с чем методы доходного подхода характеризуются наибольшим ростом погрешности.

Таким образом, для расчета стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки, принято решение использовать методы сравнительного подхода.



## **13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### ***13.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки***

#### **13.1.1 Применение метода прямого сравнительного анализа продаж**

Теоретической основой подхода является следующее положение: стоимость объектов оценки определяется путем внесения в цены сопоставимых объектов поправок по элементам и единицам сравнения. Причем, если сопоставимый объект имеет лучшие показатели, чем объект оценки, то поправка будет иметь отрицательный знак и наоборот.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

#### **13.1.2 Выбор объектов аналогов**

В указанных выше источниках, Оценщиком были проанализированы предложения к продаже объектов. На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых была подготовлена выборки объектов, являющихся аналогами оцениваемых объектов недвижимости.

Копии страниц сайтов с предложениями на продажу объектов-аналогов предоставлены в приложении к данному отчету.

Выбранные аналоги представлены в следующей таблице:



**Таблица 13.1 Данные об объектах сравнения (аналогах) для зданий и помещений**

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Вид использования объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
2	Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Тип объекта недвижимости (встроенное, отдельно стоящее)	Здание отдельностоящее	Здание отдельностоящее	Здание отдельностоящее	Здание отдельностоящее
5	Класс объекта недвижимости	класс С	класс С	класс С	класс С
6	Местоположение	г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	Москва, САО, р-н Головинский, проезд Черепановых, 23А	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 79БС5	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколковское ш., 25С5
7	Источник данных о цене объекта		Предложение	Предложение	Предложение
8	Транспортная доступность / расположение относительно транспортной магистрали	расположен близко от автомагистрали	расположен близко от автомагистрали	расположен близко от автомагистрали	расположен близко от автомагистрали
9	Общая площадь зданий, кв. м	372,30	530,00	480,00	503,10
10	Площадь земельного участка, кв. м	1 215	1 199	1 176**	н/д
11	Вид права на ЗУ	аренда не оформлена	аренда	аренда	н/д
12	Физическое состояние здания	удовлетворительное, эксплуатируемое	удовлетворительное, эксплуатируемое	удовлетворительное, эксплуатируемое	удовлетворительное, эксплуатируемое
13	Капитальность здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
14	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
15	Наличие холодильных / низкотемпературных площадей	нет	нет	нет	нет
16	Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	есть
17	Период предложения/ дата оценки	Январь 2023	Апрель 2022	Август 2022	Июнь 2022
18	Стоимость предложения, руб.*	-	50 000 000 (с НДС)	60 000 000 (УСН)	58 800 000 (УСН)
19	Контакты	Данные Заказчика	АН "Телус" +7 963 752-53-28 +7 967 020-88-58	-	Владимир Шмелев +7 968 621-41-88
20	Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276675896/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276675896/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283728221/">https://www.cian.ru/sale/commercial/283728221/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279368151/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279368151/</a>

Источник: анализ Оценщика



\* В соответствии с целью настоящего Отчета «очищение» стоимости объектов-аналогов от НДС не требуется, поскольку факт наличия НДС у продавца не относится к режиму налогообложения продавца и не относится к характеристикам недвижимости, оказывающим влияние на цену сделки для покупателя. Поэтому при реализации сравнительного подхода исключение из рыночной стоимости НДС является некорректным.<sup>23</sup>

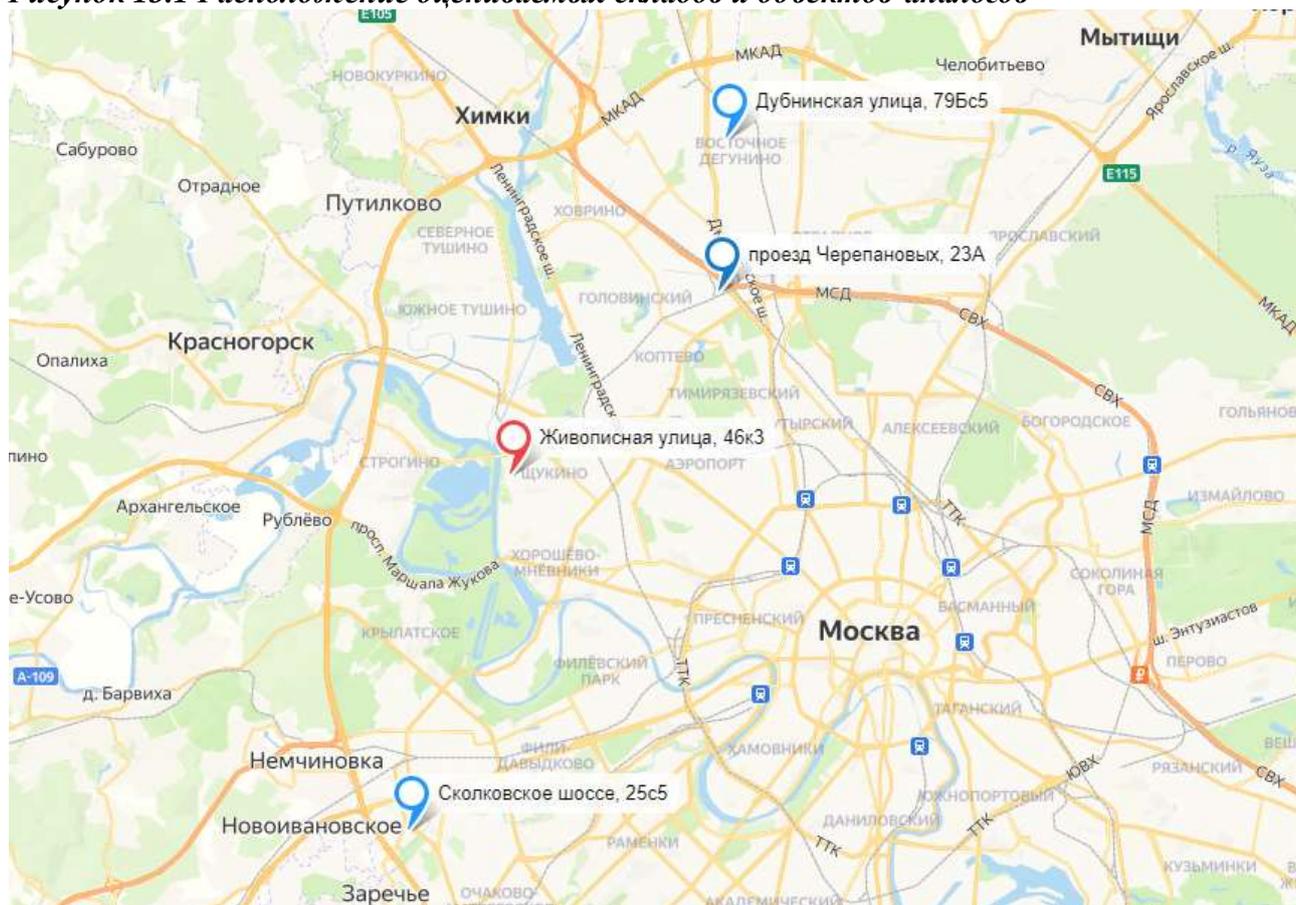
\*\* Примечание: площадь участка аналога №2 определена в результате анализа Сведений Публичной кадастровой карты: данный аналог расположен на участке с кадастровым номером 77:09:0002006:2426 площадью 14395 кв.м., на участке расположено 6 зданий, включая аналог №2. Площади земельного участка, относящиеся к каждому из зданий определены пропорционально площадям зданий:

**Таблица 13.2 Анализ площади участка аналога №2**

Кадастровый номер зданий	Площадь зданий, кв.м.	Доля здания в общей площади	Площадь земельного участка, кв.м.
77:09:0002006:1120	3074,5	0,522270164	7518
77:09:0002006:1121	755,5	0,128337976	1847
<b>77:09:0002006:1123</b>	<b>480,8</b>	<b>0,081674254</b>	<b>1176</b>
77:09:0002006:1124	58,6	0,009954474	143
77:09:0002006:1122	1486,2	0,252463138	3634
77:09:0002006:2429	31,2	0,005299993	76
<b>Сумма</b>	<b>5886,8</b>	<b>1</b>	<b>14395</b>

Источник: анализ Оценщика

**Рисунок 13.1 Расположение оцениваемых складов и объектов-аналогов**



<sup>23</sup> Л.А. Бастригина, Вопросы оценки, вып. № 4 2013, Проблемы учета НДС при оценке объектов коммерческой недвижимости разными подходами.



Источник: Яндекс Карты

### **13.1.3 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам.**

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

### **13.1.4 Выбор единицы сравнения.**

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м.

### **13.1.5 Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов.**

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

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

- Переданные права собственности на недвижимость;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Дата совершения сделки;
- Местоположение;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Отклонения от целевого использования и т.д.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентных, так и в денежных суммах.

### **13.1.6 Описание вносимых поправок.**

#### **Права собственности на недвижимость.**

Поправка на юридические права на помещение не применялась, поскольку на данном этапе расчетов необходимо определить рыночную стоимость, как для собственника при отсутствии обременений.

#### **Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.**

У Оценщика нет информации о вариантах финансовых расчетов. Предполагается, что все предложения по сделкам будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи и не обременены чем-либо. Корректировка по данному элементу не применялась.

#### **Условия продажи.**



Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Значение корректировки на торг принято по значению группы А (г. Москва) между рекомендованными коэффициентами для производственных и складских зданий – (-8,5%), согласно таблице, приведенной ниже:

**Таблица 13.3 Скидки на торг.**

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
				А	Б	В
				группа	группа	группа
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	<b>0,95</b>	0,94	0,92
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	<b>0,88</b>	0,85	0,80

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Согласно группировке, приведенной в анализе рынка на сайте Ассоциации «Статриэлт» малые населенные пункты относятся к региону группы Б: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

### Корректировка на характеристики земельного участка

В рамках настоящего отчета рассмотрены характеристики участков: передаваемые права и плотность застройки.

Участки в составе объектов-аналогов передаются на праве долгосрочной аренды, в то время как на участок в составе объекта оценки права не оформлены в связи с банкротством правообладателя зданий в составе объекта оценки. Наиболее вероятным будет оформление договора аренды на указанный участок новым собственником после реализации имущества.

Корректировка по данному признаку введена на основании Справочника ABN-Consult (6 изд.): (1/1,12) / (1/1,08) или -3,6%.

**Таблица 13.4 Корректирующие коэффициенты передаваемые права на земельный участок в составе ЕОН**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	<b>1,08</b>	<b>1,04</b>	<b>1,12</b>
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,16

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, (Москва и Московская область) 6-е изд., <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

**Плотность застройки** (отношение площади зданий к площади участка) объекта оценки и объектов-аналогов находится в пределах типичных значений по данным ABN-Consult для объектов внутри МКАД, в связи с чем корректировка не применялась.



**Таблица 13.5** *Корректирующие коэффициенты передаваемые права на земельный участок в составе ЕОН*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	<b>0,45</b>	<b>0,20</b>	<b>0,71</b>
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,23	0,13	0,34

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, (Москва и Московская область) 6-е изд., <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

### Корректировка на местоположение

Поправка на месторасположение учитывает престижность района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

**Таблица 13.6** *Анализ характеристик местоположения*

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	Москва, САО, р-н Головинский, проезд Черепановых, 23А	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 79БС5	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколковское ш., 25С5
Административный округ	СЗАО	САО	САО	ЗАО
Ценовой коэффициент	0,82	0,84	0,84	0,86
<b>Корректировка, %</b>		<b>2,4%</b>	<b>2,4%</b>	<b>-2,3%</b>
Расположение в зоне относительно транспортных колец	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК
Выход на автомагистраль	Есть	Есть	Есть	Есть
Окружающая застройка	Смешанная (административная и складская)	Смешанная (административная и складская)	Смешанная (административная и складская)	Смешанная (административная и складская)

Источник: анализ Оценщика

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к различным (соседним) административным округам.

**Таблица 13.7** *Корректирующие коэффициенты на местоположение коммерческой недвижимости в округах и зонах Москвы.*

тип помещения	вид сделки	Между ТТК и ЧТК							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,69	0,61	0,63	0,57	0,64	0,67	0,65	0,68
	продажа	0,68	0,63	0,66	0,56	0,59	0,71	0,69	0,71
Торговые	аренда	0,67	0,65	0,66	0,56	0,67	0,79	0,70	0,64
	продажа	0,68	0,60	0,61	0,55	0,63	0,68	0,68	0,66
Производственно-складские	аренда	<b>0,84</b>	0,85	0,83	0,84	0,83	0,84	<b>0,86</b>	<b>0,82</b>
	продажа	0,81	0,81	0,77	0,79	0,76	0,82	0,80	-

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, (Москва и Московская область) 6-е изд., <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Корректировка по данному фактору введена в соответствии с исследованиями ABN-Group.



Объект оценки и аналоги №№1-3 относятся к территориям между ТТК и ЧТК, расположены в промзонах с выходом на автомагистрали. ПО локальным признакам местоположение объектов признано сопоставимым, корректировка не применялась.

### Корректировка на структуру площадей различного назначения

Ограниченность информации о состоянии помещений внутри оцениваемых зданий не позволяют сделать однозначный вывод о структуре площадей различного назначения. Имеющиеся поэтажные планы датированы 2003 годом, в связи с чем не могут быть рассмотрены как актуальные. Из принципа осторожности Оценщик отказался от введения корректировки по данному фактору.

### Корректировка на наличие коммуникации

Корректировка применяется к аналогу №3, так как он не оснащен водопроводом и канализацией по информации продавца. Корректировка вводится в соответствии с данными НП Ассоциация Статриэлт, учитывая, что для объектов Московского региона наибольшее влияние оказывает местоположение, нежели физические характеристики зданий – поправка на наличие коммуникаций введена в минимальном размере: (1/0,94) или +6,4%.

**Таблица 13.8** *Корректирующие коэффициенты на коммуникации коммерческой недвижимости*

Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	<b>0,94</b>	0,91
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

### Корректировка на общую площадь объекта

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина Объекта оценки, снижается.

Формула расчета корректировки на площадь принимает вид:

$$K_s = (S_o / S_a)^{(\text{Коэффициент торможения} = (-0,13^{24}))} - 1$$

где:

$S_o$  – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м;

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м.

Расчет поправки представлен в таблице ниже.

**Таблица 13.9** *Коэффициенты торможения для производственно-складской недвижимости.*

назначение	К торм (n)	R2 - коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,669
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	<b>- 0,26</b>	0,636

24 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2919-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>



Источник: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

### **Корректировка на наличие ж/д ветки**

Для объектов промышленного назначения, наличие ж/д ветки является фактором, значительно влияющим на стоимость. Объект оценки и объекты-аналоги не оборудованы ж/д ветками, корректировка не вносилась.

### **Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов**

Корректировка не требуется для аналогов, так как в отношении объекта оценки и объектов-аналогов отсутствует информация о наличии грузоподъемных механизмов.

### **Корректировка на состояние здания**

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги №1-3 характеризуются удовлетворительным состоянием, корректировка не вводится.

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб.

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

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.:



**Таблица 13.10 Расчет рыночной стоимости ЕОН (единого объекта недвижимости)**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Стоимость предложения, с учетом НДС, руб.		50 000 000	60 000 000	58 800 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)		-8,5%	-8,5%	-8,5%
	Цена предложения за 1 кв. м объекта, с учетом НДС, руб./кв. м		45 750 000	54 900 000	53 802 000
2	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 750 000	54 900 000	53 802 000
3	Дата предложения	20.01.2023	22.04.2022	05.08.2022	05.06.2022
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 750 000	54 900 000	53 802 000
4	Местоположение	г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3	Москва, САО, р-н Головинский, проезд Черепановых, 23А	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 79БС5	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколковское ш., 25С5
	Корректировка на местоположение (%)		2,4%	2,4%	-2,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		46 865 854	56 239 024	52 550 791
5	Площадь земельного участка, кв. м	1 215	1 199	1 176	н/д
	Вид права на ЗУ	аренда не оформлена	аренда	аренда	н/д
	Общая площадь зданий, кв. м	372	530	480	503
	Соотношение площадей земельного участка и зданий объекта	0,306420	0,442035	0,408267	Н/д
	Корректировка на характеристики участка		-3,6%	-3,6%	-3,6%
	Цена после корректировки, руб.		46 865 854	56 239 024	52 550 791
6	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	88 426	117 165	104 454
	Транспортная доступность / расположение относительно транспортной магистрали	расположен близко от автомагистрали	расположен близко от автомагистрали	расположен близко от автомагистрали	расположен близко от автомагистрали
	Корректировка на местоположение (%)		0,0%	0,0%	0,0%
7	Цена после корректировки, руб./кв. м		88 426	117 165	104 454
	Структура площадей различного назначения	Нет данных	Смешанная планировка	Смешанная планировка	Складская в полном объеме
	Корректировка на назначение (%)		0,0%	0,0%	0,0%
8	Цена после корректировки, руб./кв. м		88 426	117 165	111 121
	Наличие коммуникаций	Электричество, отопление, водопровод, канализация	Электричество, отопление, водопровод, канализация	Электричество, отопление, водопровод, канализация	Электричество, отопление
	Корректировка на наличие коммуникаций (%)		0,0%	0,0%	6,4%
9	Цена после корректировки, руб./кв. м		117 165	125 166	120 170
	Общая площадь зданий, кв. м	372,3	530,0	480,0	503,1
	Корректировка на общую площадь, руб.	-	9,6%	6,8%	8,1%
10	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	96 930	125 166	120 170
	Этаж расположения	1	1	1	1
	Корректировка на этаж расположения (%)		0,0%	0,0%	0,0%



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена после корректировки, руб./кв. м		96 930	125 166	120 170
11	Капитальность построек	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
	Площадь капитальных зданий	372,3	530,0	480,0	503,1
	Корректировка на капитальность (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		96 930	125 166	120 170
11	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	Коэффициент стоимости	1	1	1	1
	Корректировка на наличие ж/д ветки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		96 930	125 166	120 170
12	Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
	Коэффициент стоимости	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		96 930	125 166	120 170
13	Физическое состояние здания	удовлетворительное, эксплуатируемое	удовлетворительное, эксплуатируемое	удовлетворительное, эксплуатируемое	удовлетворительное, эксплуатируемое
	Корректировка на физическое состояние здания (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		96 930	125 166	120 170
14	Показатель совокупной корректировки		120,56%	117,77%	125,35%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	2,48	0,83	0,85	0,80
	Удельный вес объекта аналога	1,00	0,33	0,34	0,32
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		80 403	106 282	95 866
15	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		114 099		
Стоимость 1 кв. м объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.					114 099
Общая площадь здания (помещения), кв. м					372,3
<b>Стоимость ЕОН, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>					<b>42 479 000</b>

Источник: расчеты Оценщика



### **13.1.7 Выделение стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки из стоимости ЕОН**

#### **Определение доли стоимости земельного участка в комплексе**

Доля земельного участка определена на основании рыночных данных, систематизированных Ассоциацией СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2023 г. В связи с тем, что объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, доля земельного участка была соответственно скорректирована в соответствии с рекомендациями Статриэлт.

**Таблица 13.11 Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости**

Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	<b>0,19</b>	0,14

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3051-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка.

Доля стоимости участка в составе имущественного комплекса принята максимальной для производственно-складских объектов в связи с высокой ценностью и дефицитом земель в Москве. Доля стоимости составляет:

$$1,0 \cdot 0,19 = 0,81$$

**Таблица 13.12 Корректирующие коэффициенты на состояние зданий**

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
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	0,87	0,95	0,91
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	0,57	0,84	0,69

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2217-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

С учетом состояния здания (удовлетворительного) к доле применена поправка (0,69/0,91)

Таким образом, доля стоимости здания составляет



**0,81\*(0,69/0,91) или 0,614**

соответственно доля стоимости земельного участка **0,386**.

Стоимость зданий в составе объекта оценки распределена пропорционально площадям зданий.

**Таблица 13.13 Выделение стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки из стоимости ЕОН**

Показатель	Значение
Стоимость ЕОН, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	42 479 000
Доля стоимости земельного участка в комплексе	0,386
Стоимость земельного участка в составе объекта оценки, руб.	16 396 894
Стоимость зданий в составе объекта оценки, руб.	26 082 106
Стоимость здания площадью 365,1 кв.м.	25 577 698
Стоимость проходной площадью 7,2 кв.м.	504 408

Источник: расчеты Оценщика

### **13.2 Результат определения рыночной стоимости имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода**

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

**42 479 000 (Сорок два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч) рублей**

где:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственной базы. Площадь: 1215 кв.м.	77:08:0009022:0048	16 396 894
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 365,1 кв.м., инв. №2452/40, лит. 40	77:08:0009022:1055	25 577 698
3	Здание, назначение: нежилое. Площадь 7,2 кв.м. Этажность: 1.	77:08:0009022:1056	504 408



## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

### 14.1 Описание процедуры согласования.

Так как рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки определялась в рамках одного подхода – сравнительного, примененному подходу присваивался вес 100%.

### 14.2 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

**Таблица 14.1 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке**

Объект	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственной базы. Площадь: 1215 кв.м.	Не применялся	0	16 396 894	1	Не применялся	0	16 396 894
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 365,1 кв.м., инв. №2452/40, лит. 40	Не применялся	0	25 577 698	1	Не применялся	0	25 577 698
Здание, назначение: нежилое. Площадь 7,2 кв.м. Этажность: 1.	Не применялся	0	504 408	1	Не применялся	0	504 408

Источник: расчеты Оценщика



## 15.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества в составе объекта оценки, составляет на дату оценки округленно:

**42 479 000 (Сорок два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч) (НДС не облагается<sup>25</sup>), рублей**

где:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственной базы. Площадь: 1215 кв.м.	77:08:0009022:0048	16 396 894
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 365,1 кв.м., инв. №2452/40, лит. 40	77:08:0009022:1055	25 577 698
3	Здание, назначение: нежилое. Площадь 7,2 кв.м. Этажность: 1.	77:08:0009022:1056	504 408

Оценщик

Генеральный директор АО Финансово-правовой группы «АРКОМ»


А.А. Астапова

А.В. Решетов

*25согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС*



# **ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ**





www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Астапова Анастасия Алексеевна**

Паспорт: серия 5022 № 499570, выдан 23.11.2022 г.  
ГУ МВД РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
Код подразделения: 540-008

включен в реестр СРО «СФСО»:

01.11.2019, регистрационный № 833

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «23» ноября 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0153

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034196-1

« 23 » сентября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Савченко Анастасии Алексеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » сентября 20 22 г. № 269

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » сентября 20 25 г.

КО-0724004-19-00000001-1-001-2020-00000000







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования «Сибирский государственный  
университет путей сообщения»  
г. Новосибирск

# ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

С ОТЛИЧИЕМ

105408

0031054

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер  
2598

Дата выдачи  
30 июня 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что  
**Савченко  
Анастасия Алексеевна**  
освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки  
08.03.01  
«Строительство»

и успешно прошёл(ла) государственную итоговую аттестацию  
Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

бакалавр

Протокол № 17 от « 26 » июня 2017 г.



Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии  
Одипцева Е.А.  
Руководитель образовательной  
организации  
Мапаков А.Л.  
М.П.



# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-722-104035/22

«29» сентября 2022

г. Новосибирск

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Савченко Анастасия Алексеевна Паспортные данные: 0115, 096914, выдан ТП УФМС России по Алтайскому краю в с. Советское 01.02.2016 Адрес регистрации: г. Новосибирск, ул. Ватутина, д. 19, кв. 8						
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2						
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «24» октября 2022 года по «23» октября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.						
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.						
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 29.10.2022 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.						
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.						
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.						
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.						
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования.						
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена						
<b>11. УВЕДОМЛЕНИЯ:</b>	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:						
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Савченко А.А. От Страхователя: 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Страхователь</td> </tr> <tr> <td>электронная почта:</td> <td>assa.3@mail.ru</td> </tr> <tr> <td>телефонная связь:</td> <td>8-923-708-8878</td> </tr> </table>	Страхователь		электронная почта:	assa.3@mail.ru	телефонная связь:	8-923-708-8878
Страхователь							
электронная почта:	assa.3@mail.ru						
телефонная связь:	8-923-708-8878						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Страховщик: СПАО «Ингосстрах»</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">От Страховщика:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Начальник отдела структурного обслуживания клиентов филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Дроздова В.П., на основании Доверенности № 8714194-722/22 от 14.01.2022</td> </tr> </table>	Страховщик: СПАО «Ингосстрах»		От Страховщика:		Начальник отдела структурного обслуживания клиентов филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Дроздова В.П., на основании Доверенности № 8714194-722/22 от 14.01.2022	
Страховщик: СПАО «Ингосстрах»							
От Страховщика:							
Начальник отдела структурного обслуживания клиентов филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Дроздова В.П., на основании Доверенности № 8714194-722/22 от 14.01.2022							





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

**Астапов**  
(фамилия)  
**Максим Николаевич**  
(имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(гражданство)

" **27** " **сентября** **1991** г. **русский**  
(дата рождения) (национальность)  
**Каз. ССР, Павлодарская область, г. Экибастуз**  
(место рождения)

**Савченко**  
(фамилия)  
**Анастасия Алексеевна**  
(имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(гражданство)

" **10** " **января** **1996** г. **русская**  
(дата рождения) (национальность)  
**Алтайский край, Советский район, с. Никольское**  
(место рождения)

заклучили брак **10 ноября 2022** г.  
(число, месяц, год)

о чем **2022** года **ноября** месяца **10** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **120229540000804319009**

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Астапов**  
жене **Астапова**

Место государственной регистрации **95400008 отдел ЗАГС Центрального округа**  
(код и наименование органа, которым  
**города Новосибирска управления по делам ЗАГС Новосибирской области**  
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **95400008 отдел ЗАГС Центрального округа**  
(код и наименование органа, которым выдано  
**города Новосибирска управления по делам ЗАГС Новосибирской области**  
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи " **10** " **ноября** **2022** г.  
Руководитель  
(полномоченный работник)  **Е.В. Песковская**

И-ЕТ М 796564

Форм. МЭР. Москва, 2021. -В-



**ИНГОССТРАХ**

## ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-722-106511/22**

«06» октября 2022 г.

г. Новосибирск

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Акционерное общество Финансово-правовая Группа "АРКОМ"  
ИНН 5406307306  
г. Новосибирск, ул.Фабричная, д.19А, оф.40
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Питиницкая, 12 стр.2.  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Новосибирской области 630007 г. Новосибирск, пр-кт  
Красный, д.11, корп.2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «03» ноября 2022 г. по «02» ноября 2023 г., обе даты включительно, при  
условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим  
Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем  
Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия  
настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока  
исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации  
для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору  
по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего Договора)  
устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек), в том  
числе:  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному  
страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов  
рублей 00 копеек);  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по  
возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора)  
устанавливается в размере 100 000,00 (100 000,00).
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере 10 200,00 (десять тысяч двести  
рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится  
единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «03»  
ноября 2022 г.  
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего  
Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не  
вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования  
(имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и  
ущербов, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со  
Страхователем трудовой договор) после «03» ноября 2019 г.
- 8. УСЛОВИЯ  
СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами  
страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила  
страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему  
Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор,  
Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с  
ними и обязуется выполнять.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству  
Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его  
риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие  
причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), исключая причинение  
вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение

Страхователь

Страховщик



**10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

10.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

10.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

10.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

10.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**11. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

11.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

11.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

12.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

12.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки.

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

12.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

Страхователь



Страховщик




**13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

13.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

14.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**15. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

15.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

15.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

15.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отpravку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - [arcom21@mail.ru](mailto:arcom21@mail.ru), со стороны Страховщика - [oso@nsk.ingos.ru](mailto:oso@nsk.ingos.ru)

15.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 89137761014, со стороны Страховщика - 8 (383)2304902.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Акционерное общество Финансово-правовая  
Группа "АРКОМ"

От Страхователя: \_\_\_\_\_ м.п.

Генеральный директор Гелетов А.В., на основании  
Устава



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_

Начальник отдела страхования ответственности Физлица  
СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Досужев Д.П.,  
на основании Доверенности № 8714/84-222/21 от 14.01.2022 г.



# **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

## **КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**



ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2020 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Листы		всего объектов недвижимости		
Лист №	Рядовый №	Всего листов рядовый №	Всего рядовый	Всего листов выписки
06.10.2020	№ 99/2020/352229845			
Кадастровый номер:		77:08:009022:1056		
Номер кадастрового квартала:	77:08:009022			
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 3302983			
Адрес:	123058 Москва, р-н Щукинское, ул.Жикомская, д.46, корпус 3, строен 1			
Площадь, м²:	7,2			
Назначение:	Частное здание			
Назначение:	данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Материал наружных стен:	Кирпичная			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1967			
Год завершения строительства:	1967			
Кадастровая стоимость, руб.:	334413,86			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

МП



Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Данные об объекте недвижимости				
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.10.2020	№ 99/2020/352229845			
Кадастровый номер:			77:08:009022:1056	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	77:08:009022:48	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:08:009022:4728, 77:08:009022:4729	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или юридического комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, или водоема в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	КАЗАНЦЕВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ	
Государственный регистратор	ИТЭС ЕБРН	
подпись наименование должности	подпись	оттиск печати

МП



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 5

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
06.10.2020	№ 99/2020/352229845		
Кадстровый номер:		77:08:0009022:1056	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФТС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			



Лист 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Ридели 5.1		Всего листов ридели 5.1.:		Всего ридели:	Всего листов выписки:
06.10.2020	№ 99/2020/352229845					
Кадастровый номер:					77:08:009022:1056	
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК «Кадастрового оверта»						
Зона №:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	14860.34	-2819.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	14863.28	-2820.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	14864.69	-2815.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	14863.09	-2815.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	14862.85	-2816.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	14861.5	-2815.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	14860.34	-2819.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельной высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН			
полное наименование должности			подпись		инициал, фамилия	

МП.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 5.1

Данные			
Идентификация объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов выписки:
06.10.2020	№ 99/2020/352129845		
Регистрационный номер:		77:08:009012:1056	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК инвентарного округа

Этаж №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Среднее арифметическое значение отрезков координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кодированные номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор

полное наименование должности

ИПСК: ЕПРН

подпись

инициалы, фамилия

МП



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Лист 7

Эксплицит						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
06.10.2020	№ 99/2020/352229845					
Кадастровый номер:			77:08:0009022:1056			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	77:08:0009022:4728	Этаж № 1	3302983/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4,3
2	77:08:0009022:4729	Этаж № 1	3302983/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2,9
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН		
подпись: _____				подпись: _____		инициалы, фамилия

МП



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северо-Западное ВТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2452/40 Лигер -  
по состоянию на 10.12.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	3302981		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Живописная ул.		
Дом	46	Корп.	3
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с левыми, всего (кв.м.)	365,1	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1967
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	39,4
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	430	Нежилая площадь (кв.м.)	365,1
Жилая площадь (кв.м.)	-		



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	-		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	365,1	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	365,1
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	365,1

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.06.2006г. N 8007487.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н. 22.06.2006 Подпись 

Исполнитель Шькова М.Ю. 22.06.2006 Подпись  М.П.

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирин Л. А.




Информация о наличии государственной регистрации прав на земельно-имущественный комплекс  
ФГУП «Ремонтно-строительное управление» Минздрава России  
по адресу: Москва, ул. Живописная, д. 46, корп. 3

Земельные участки							
№	Местоположение земельного участка	Катастровый номер	Площадь участка, кв. м	Правоустанавливающие документы на земельный участок	Сведения о государственной регистрации (номер и дата записи в ЕГРН) *		Реестровый номер
					Право собственности РФ	Аренда	
1	Москва, ул. Живописная, д. 46, корп. 3	77-08-0009022-0048	1 215 кв.м	Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1; выписка из РФИ на 08.11.2007 ТУ Росимуществва в городе Москве	77-77-14/025/2012-721 от 04.10.2012	7	В11770010405
Объекты недвижимого имущества и сооружения							
№	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м этажность	Правоустанавливающие документы на объект	Сведения о государственной регистрации права на объект (номер и дата записи в ЕГРН) *		Реестровый номер
					РФ	Хозяйственное ведение	
1	Нежилое здание	Москва, ул. Живописная, д. 46, корп. 3	365,1 кв.м 4	Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1; выписка из РФИ на 08.11.2007 ТУ Росимуществва в городе Москве	77-77-13/008/2008-949 от 25.06.2008	7	Обеспечивается и подготовка комплекта документов в целях осуществления мероприятий по учету федерального имущества в РФИ



ВРИО директора

Л. А. Петров



2

**Информация о наличии государственной регистрации прав на земельно-имущественный комплекс  
ФГУП «Ремонтно-строительное управление» Минздрава России  
по адресу: Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе д. 19А**

Земельные участки							
№	Местоположение земельного участка	Кадастровый номер	Площадь участка, кв. м	Правоустанавливающие документы на земельный участок	Сведения о государственной регистрации (номер и дата записи в ЕГРН) *		Реестровый номер
					Право собственности РФ	Аренда	
1	МО, г. Химки, Вашутинское шоссе, д. 19А	50:10:0010301:674	8 040,0	Постановление администрации городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 №1408	6 50:10:0010301:674-50:001:2019-1 от 14.03.2019	7 Аренда не оформлена. Предприятие в состоянии банкротства, платить аренду нет возможности	П11510005687
2							
Объекты недвижимого имущества и сооружения							
№	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м этажность	Правоустанавливающие документы на объект	Сведения о государственной регистрации права на объект (номер и дата записи в ЕГРН) *		Реестровый номер
					РФ	Хозяйственное ведение	
1	Здание проходной	Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе д. 19А	4	Распоряжение Министерства земельных отношений от 08.04.2004 №1481-р О закреплении на праве имущества государственного жилищного фонда за предприятием «Ремонтно-строительное управление» при ФУ МБ и ЭП МЗ	6 В ближайшее время будет выдана доверенность ТУ Росимущества в г. Москве на представление интересов ФГУП «РСУ» Минздрава России в ФГБУ ФКП	7 После оформления права РФ	8 В12770104631
2	Здание №1	Московская область, г. Химки,	605,6				В12770104630



3

	Вашутинское шоссе д. 19А			РФ	Предприятием будет оформлено право хозяйственного ведения	
3	Здание №2 Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе д. 19А	539,0			После оформления права РФ Предприятием будет оформлено право хозяйственного ведения	B12770101854
4	Материальный склад, бокс для стоянки а/м (гараж) Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе д. 19А	341,8			После оформления права РФ Предприятием будет оформлено право хозяйственного ведения	B12770104631

\* в случае отсутствия зарегистрированных прав (Российской Федерации и хозяйственного ведения) в отношении объектов недвижимого имущества, а также в случае отсутствия сведений в реестре федерального имущества, необходимо указать информацию о мероприятиях, проводимых ФГУП «Ремонтно-строительное управление» в целях обеспечения государственной регистрации права Российской Федерации и хозяйственного ведения, а также учета в реестре федерального имущества в отношении объектов недвижимого имущества.

ВРИО директора



Л. А. Петров

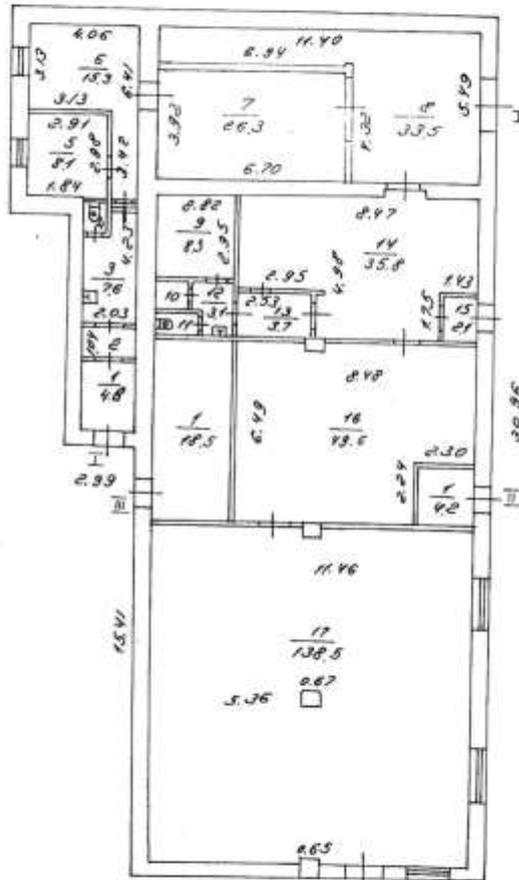


163 80 001174

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА кв. № \_\_\_\_\_  
 Помещ. № \_\_\_\_\_ Д. № \_\_\_\_\_  
 КОР. \_\_\_\_\_  
 УЛ./ПЕР. Нивеличная ул.  
 КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
 С.С. АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

**1 Й ЭТАЖ**



Руководитель группы  
 Северо-Западного ТБТИ  
 Спирина Л.А.

Разрешение на произведенное пересоборудование  
 в пом. № 1  
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено  
 от 22 01 200 3 г.  
 Исполнитель [Signature]  
 Проверил [Signature]

**Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы**

Наз. организации в БТИ не предъявлено  
 поэтажный план составлен по состоянию на  
 \* 22 \* 03 200 3 г.  
 Исполнитель [Signature]  
 Проверил [Signature]  
 \* 16 \* 06 200 3 г.

Масштаб 1:200



Северо-Западное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

7 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы стр. 1

По адресу: Живописная ул., 46, кор.3

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 10.12.2003

Помещение переоборудовано без разрешения

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	4,8		4,8	произв.			327
	2	коридор	2,1		2,1	произв.			327
	3	коридор	7,6		7,6	произв.			327
	4	уборная	0,8		0,8	произв.			327
	5	раздевалка	8,1		8,1	произв.			327
	6	раздевалка	15,3		15,3	произв.			327
	7	сушилка	26,3	26,3		произв.			327
	8	пом. техническое	33,5	33,5		произв.			327
	9	мастерская	8,3	8,3		произв.			356
	10	пом. подсобное	1,5		1,5	произв.			356
	11	уборная	1,3		1,3	произв.			356
	12	коридор	3,1		3,1	произв.			356
	13	коридор	3,7		3,7	произв.			356
	14	мастерская	35,8	35,8		произв.			356
	15	тамбур	2,1		2,1	произв.			356
	16	мастерская	49,6	49,6		произв.			356
	17	мастерская	138,5	138,5		произв.			356
Итого по помещению			342,4	292,0	50,4				
----- Нежилые всего			342,4	292,0	50,4				
в т.ч. Производствен.			342,4	292,0	50,4				
Площадь с летними			342,4						

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 10.12.2003

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом. подсобное	4,2		4,2	произв.			356
Итого по помещению			4,2		4,2				
----- Нежилые всего			4,2		4,2				
в т.ч. Производствен.			4,2		4,2				
Площадь с летними			4,2						



По адресу: Живописная ул., 46, кор.3

стр. 2

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 10.12.2003

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	18,5	18,5		складс.			356
Итого по помещению			18,5	18,5					
----- Нежилые всего			18,5	18,5					
в т.ч. Складские			18,5	18,5					
Площадь с летними			18,5						
Итого по зданию			365,1	310,5	54,6				
----- Нежилые всего			365,1	310,5	54,6				
в т.ч. Производствен.			346,6	292,0	54,6				
Складские			18,5	18,5					
Площадь с летними			365,1						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.06.2006г. N 8007487.

Экспликация на 2 страницах

22.06.2006 г.

Исполнитель



Шукова М.Ю.

2006.3.001174

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирина Л.А.




№ 63 ПО 001174

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА кв. № \_\_\_\_\_  
помещ.

СТР. № 1 Д. № 46, стр. 3  
кор.

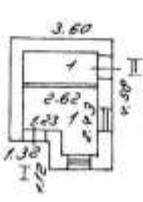
УЛ./ПЕР. Новосибирской д/д

КВАРТ. № \_\_\_\_\_

АО г. МОСКВЫ

1 ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



**7 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирина Л. А.

*Акт государственной в БТИ № 400/9 в. 1001*

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 11 • 03 • 2003 г.

Исполнитель Шуваев

Проверил С

• 16 • 06 • 2006 г.

Масштаб 1:200



Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ № 7

Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: Живописная ул., 46, кор.3, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

Последнее обследование 28.03.2003

ф.25

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	проходная	4,3	4,3		прочая			230
Итого по помещению			4,3	4,3					
----- Нежилые всего			4,3	4,3					
в т.ч. Прочие			4,3	4,3					
Площадь с летними			4,3						

Помещение N II Тип: Прочие

Последнее обследование 28.03.2003

ф.25

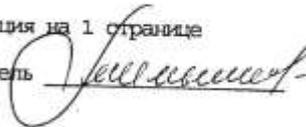
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	2,9		2,9	прочая			230
Итого по помещению			2,9		2,9				
----- Нежилые всего			2,9		2,9				
в т.ч. Прочие			2,9		2,9				
Площадь с летними			2,9						
Итого по зданию			7,2	4,3	2,9				
----- Нежилые всего			7,2	4,3	2,9				
в т.ч. Прочие			7,2	4,3	2,9				
Площадь с летними			7,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.06.2006г. N 8007488.

Экспликация на 1 странице

19.06.2006 г.

Исполнитель



Шькова М.Ю.

2006.3.001174

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирин Л. А.




17



КОПИЯ С КОПИИ  
КОПИЯ

МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ**  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

26 сентября 2008 г.

№ 1325

О закреплении на праве хозяйственного ведения за федеральным государственным унитарным предприятием «Ремонтно-строительное управление» Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Живописная, д. 46, корп. 3

В соответствии со статьями 209 и 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 1 февраля 2005 г. № 37 (приложение № 77), приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 27 июня 2008 г. № 117, учитывая обращение федерального государственного унитарного предприятия «Ремонтно-строительное управление» Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию от 10 сентября 2008 г. № 47:

1. Закрепить на праве хозяйственного ведения за федеральным государственным унитарным предприятием «Ремонтно-строительное управление» Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию (ИНН 7734052020) находящийся на его балансе объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Живописная, д. 46, корп. 3.



2

2. Федеральному государственному унитарному предприятию «Ремонтно-строительное управление» Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию:

- представить в установленном порядке в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по городу Москве документы о недвижимом имуществе, указанном в пункте 1 настоящего распоряжения, для внесения изменений в реестр федерального имущества;
- обеспечить государственную регистрацию права хозяйственного ведения на недвижимое имущество, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения;
- оформить права на земельный участок, отведенный под использование указанного в пункте 1 настоящего распоряжения недвижимого имущества, в установленных границах в соответствии с действующим законодательством.

3. Рекомендовать Департаменту земельных ресурсов по городу Москве, Управлению Федеральной регистрационной службы по Москве и МосгорБТИ внести соответствующие изменения в учетные данные.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель руководителя  
Территориального управления



А.С. Шестерюк

КОПИЯ ВЕРНА

подпись \_\_\_\_\_

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА

Подпись

Ф.И.

" 26 9 0 2008 г.



КОПИЯ  
ВЕРНА





МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

« 8 » апреля 2004 г.

№ 1481-р

О закреплении недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения за государственным предприятием «Ремонтно-строительное управление» при ФУ МБ и ЭП МЗ РФ

В соответствии со статьей 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 03.06.2002 № 377 «Об утверждении Положения о Министерстве имущественных отношений Российской Федерации» и на основании обращения государственного предприятия «Ремонтно-строительное управление» при ФУ МБ и ЭП МЗ РФ от 15.04.2003 № 79:

1. Закрепить за государственным предприятием «Ремонтно-строительное управление» при ФУ МБ и ЭП МЗ РФ на праве хозяйственного ведения находящееся на его балансе федеральное недвижимое имущество согласно прилагаемому перечню.

2. Государственному предприятию «Ремонтно-строительное управление» при ФУ МБ и ЭП МЗ РФ в установленном порядке:

- обеспечить государственную регистрацию права хозяйственного ведения на указанное в пункте 1 настоящего распоряжения имущество;
- оформить права на земельные участки, отведенные под использование указанных в пункте 1 настоящего распоряжения объектов недвижимости, в установленных границах.



2

3. Рекомендовать Москомзему, МосгорБТИ, Мосрегистрации, Мособлзему, МособлБТИ, Мособлрегистрации внести соответствующие изменения в учетные данные.

Заместитель Министра

Н.А. Гусев



ПОДЛИННЫМ  
ВЕРНО

Н:\Tranzit\Распоряж\30\PCY



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "04" октября 2012 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

• Выписка из реестра федерального имущества от 08.11.2007 Территориального управления Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом по городу Москве

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

✓ Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственной базы, общая площадь: 1 215 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Живовицкая, д.46

Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009022:0048

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" октября 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-14/025/2012-721

Регистратор  Аракелова Д.Э. (подпись)

77-АО 379124 



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: \_\_\_\_\_ " 25 ИЮН 2008 г.

Документы-основания: ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 27.12.1991 г. №3020-1 ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ; ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА от 08.11.2007г. ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ.

Субъект (субъекты) права: **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

✓ Вид права: **собственность**

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЖИВОПИСНАЯ, д.46, корп.3  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 365.1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-13/008/2008-949

Существующие ограничения (обременения) права: **НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 25 ИЮН 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-13/008/2008-949

Регистратор   Вейнштейн Л. Г.

77АЖ 671725



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 21 МАР 2012

Документы-основания: • Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 08.04.2004 №1481-р

- Распоряжение территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 26.09.2008 №1325
- Распоряжение территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 02.07.2009 №1099

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "Ремонтно-строительное управление" Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию, ИНН: 7734052020, ОГРН: 1037739017271, дата гос.регистрации: 07.12.1994, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 773401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новошукинская, д.7

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 365,1 кв.м, инв.№ 2452/40, лит. 40, адрес объекта: г.Москва, ул.Живописная, д.46, корп.3

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-13/008/2008-949

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
21 МАР 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-12/004/2012-453

  
 МОСКВА

Регистратор ПАВЛОВА А.А.

МП. 

77-АН 696618 



Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве  
Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра)  
1/4" апреля 2007г. № 77-5/07-2546

1 Кадастровый номер 77-08-0009022-0048		2		Лист № 1		3		Всего листов: 4		
4 Общие сведения										
4 Предыдущие номера: 77-08-09022-048										
5 Наименование участка: Землепользование		6								
7 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира г. Москва, ул. Живописная Улица, д. 46										
8 Категория земель:										
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—		
9 Разрешенное использование /назначение/: эксплуатация производственной базы										
10 Фактическое использование /характеристика деятельности/:										
11	Площадь: 1215 кв. м	12	Нормативная цена:	13	Кадастровая стоимость: 5105430 руб	14	Базовая ставка арендной платы:			
15 Сведения о правах: —										
Правообладатель					Вид права					
Особые отметки: площадь ориентировочная, подлежит уточнению при межевании. Сведения предоставляются в объеме информационного ресурса государственного земельного кадастра, полученного от Департамента земельных ресурсов города Москвы. План изготовлен в 3-х экземплярах, имеющихся у кадастрового инженера.					Особые отметки					
16 Цель предоставления выписки: в соответствии с заявлением для заключения договора аренды										
17 Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок										
18.1		18.1 Регистрационный номер документов в ОКУ: —								
18.2		18.2 Номера образованных участков: —								
18.3		18.3 Номера ликвидлируемых участков: —								

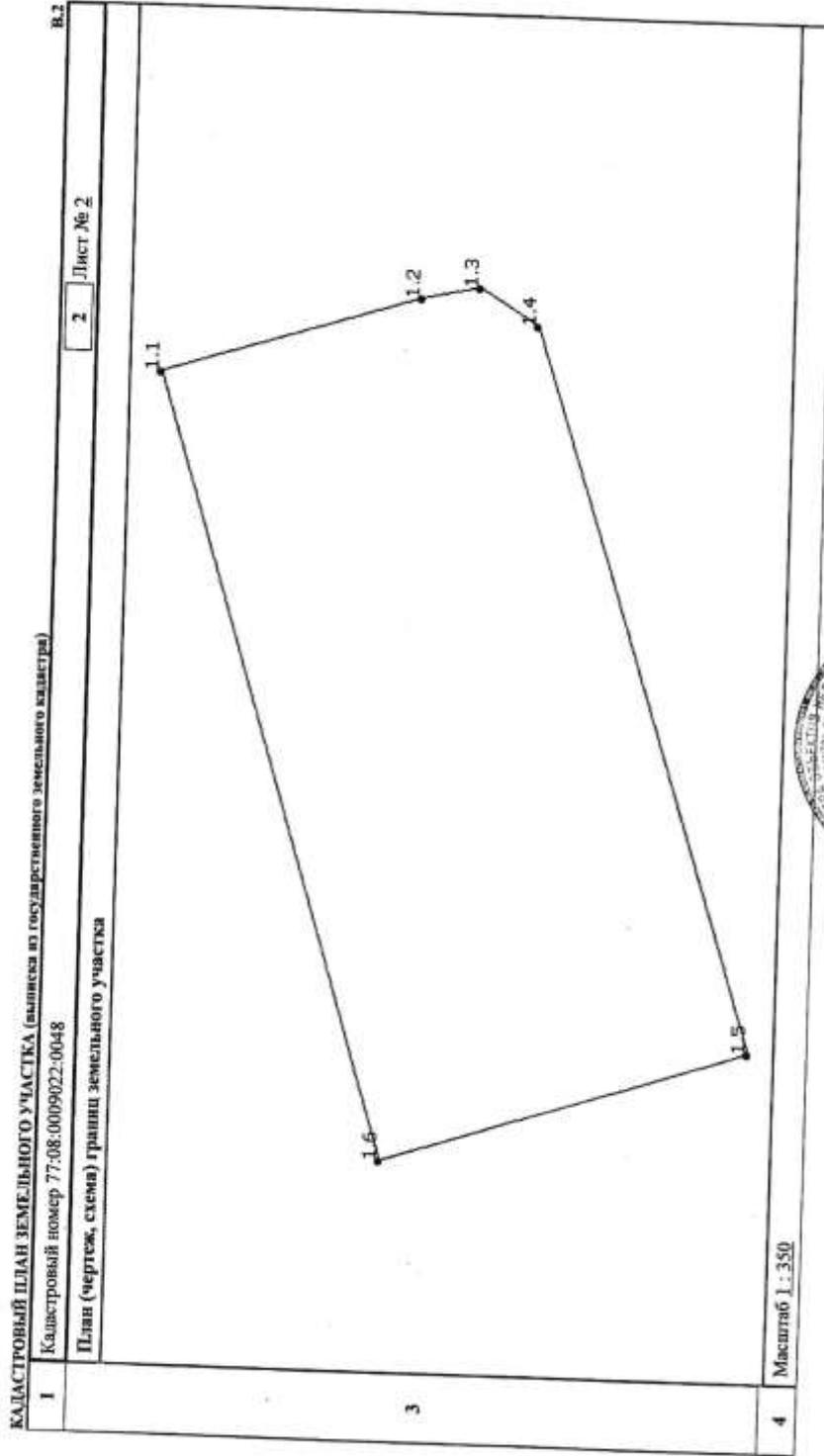
Заместитель Руководителя  
департафта



Новиков Александр Владимирович  
Филиал: Г

06.04.2007





Заместитель Руководителя  
должность

Новиков Александр Владимирович  
Фамилия И.О.

06.04.2007



В.З. Лист № 2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Кадастровый номер 77:08:0009022:0048

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Участный кадастровый номер части	Площадь и ел. измерения	Характеристика части
1	2	3	Аренда ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" ПРИ ФУ МВЗЭП
1	2	—	

Заместитель Руководителя  
 должность



Новиков Александр Владимирович  
 Фамилия И.О.

06.04.2007



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**КОПИИ СТРАНИЦ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**  
**АНАЛОГОВ**



13 фев, 17:23 932 просмотра, 5 за сегодня Премиум

**Здание (С), 530 м<sup>2</sup>**  
Москва, САО, р-н Головинский, проезд Черепановых 23А [На карте](#)  
Лихоборы · 3 мин. пешком

8 избранное Пожаловаться



10 фото

530 м<sup>2</sup> 2 этажа С  
Площадь Этажность Класс

Отдельно стоящее 2-х этажное здание общей площадью 530 м2. участок 2300м2 в аренде. Пешая доступность от м. Лихоборы (7 минут пешком). Год постройки 1968г. Материал стен кирпич, перекрытия ж/б. Планировка смешанная. Есть своя наземная парковка на 30 м/м. Земельный участок 24,3 сотки в долгосрочной аренде на 49 лет. Объект 3504-5150.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	49 000 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	92 453 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	8 166 666 ₽
			Свободная продажа

**49 000 000 ₽** 92 453 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 963 752-53-28**  
**+7 967 020-88-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Телус**  
Документы проверены

На Циан	Объектов в работе
9 лет	54



← → ↻ cian.ru/sale/commercial/276675896/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗺️ 📄

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Здание, 530 м² В избранное

### Условия сделки

Цена	49 000 000 ₽	Налог	НДС включен
Ставка	92 453 ₽ за м²	Тип сделки	История цены

Уточнить условия Пожаловаться

**49 000 000 ₽** ↓

49 493 ₽ за м²

5 фев 2023	49 000 000 ₽	↓ 1 000 000 ₽	28
14 окт 2022	50 000 000 ₽	↓ 3 000 000 ₽	58
3 авг 2022	53 000 000 ₽		

### О здании

Высота потолков	3 м	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт	Общая площадь	530 м²

Парковка Наземная

- Местное кондиционирование
- Центральное отопление

Москва, САО, р-н Головинский, проезд Черепановых, 23А  
▲ Лихоборы 3 мин. пешком

Онлайн-показ

доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Телус** 🏆

Документы проверены

На Циан	9 лет	Объектов в работе	54
---------	-------	-------------------	----



← → ↻ [cian.ru/sale/commercial/283728221/](https://cian.ru/sale/commercial/283728221/) 🔍 📄 ☆ ⚙️ □ A

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > САО > Восточное Дегунино > метро Селигерская > Дубнинская улица

сегодня, 04:43 👁️ 0 просмотров, 0 за сегодня 👤 Платное

## Здание, 480 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул. 79БС5 [На карте](#)

▲ Селигерская · 6 мин. на транспорте    М Алтуфьево · 10 мин. на транспорте

❤️ В избранное    📄 📷 📁 📧 🔄 Пожаловаться



📷 7 фото









**480 м<sup>2</sup>**    **1 этаж**  
Площадь    Этажность

Очень важно

**60 000 000 ₽** ↓

125 000 ₽ за м<sup>2</sup>

📧 Следить за изменением цены

УСН

**+7 909 693-80-25**

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Рентавик** 🏆

📄 Документы проверены

РИЕЛТОР

**Особняки РЕНТАВИК**

**ОПЛАТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА СДЕЛКУ! ПРИГЛАШАЕМ НА ПРОСМОТР!**

Отдельностоящее здание по адресу ул Дубнинская, д 79Б стр 5. Проведены все централизованные коммуникации, ХВС, отопление, канализация

Налоговая: 13.  
Лифты: Нет.  
Вентиляция: Естественная.  
Кондиционирование: Сплит-системы.  
Безопасность: Круглосуточный доступ. Парковка: Наземная.

Описание помещения: Здание отдельностоящее. Земельный участок 3700 кв.м, аренда у ДГИ до 51 года. Проведены все централизованные коммуникации, ХВС, отопление, канализация, электрическая мощность 80 кВт. Огороженная территория с парковкой.  
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: УСН.  
Лот 17995-52







← → ↻ cian.ru/sale/commercial/279368151/ 🔍 📁 ☆ ⚙️ □ A ⋮

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад 503,1 м<sup>2</sup> В избранное

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

**58 800 000 ₽**  
116 876 ₽ за м<sup>2</sup>  
**+7 968 621-41-88**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

**Владимир Шмелев**  
Профи PRO  
Документы агента проверены  
ИП Шмелев В. А.  
4,3 ⭐⭐⭐⭐ 48 отзывов  
Опыт работы с 2005 года  
Еще 54 объекта

**Условия сделки**

Цена	58 800 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	116 876 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

**Общая информация**

Номер налоговой	31
Состояние	Типовой ремонт

Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколковское ш., 25С5  
 📍 Сетунь 5 мин. на транспорте 📍 Молодежная 5 мин. на транспорте  
 📍 Славянский бульвар 8 мин. на транспорте

🗺️ Похожие рядом 🏠 Инфраструктура 📷 Панорама

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/279368151/ 🔍 📁 ☆ ⚙️ □ A ⋮

**циан** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК [Разместить объявление](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа складов в Москве > ЗАО > Можайский > метро Сетунь > Сколковское шоссе

12 фев, 04:22 331 просмотр, 0 за сегодня

**Склад, 503,1 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколковское ш., 25С5 На карте  
 📍 Сетунь - 5 мин. на транспорте 📍 Молодежная - 5 мин. на транспорте  
 📍 Славянский бульвар - 8 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

**58 800 000 ₽**  
116 876 ₽ за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН  
**+7 968 621-41-88**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

**Владимир Шмелев**  
Профи PRO  
Документы агента проверены  
ИП Шмелев В. А.  
4,3 ⭐⭐⭐⭐ 48 отзывов  
Опыт работы с 2005 года  
Еще 54 объекта

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

332 просмотра с даты создания объявления 21.10.2022  
26 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
6.02	2
7.02	4
8.02	4
9.02	7
10.02	1
11.02	0
12.02	0
13.02	3
14.02	4
15.02	1

503,1 м<sup>2</sup> 1 из 1 Свободн



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**  
**КОПИИ ИСТОЧНИКОВ**  
**ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ**  
**ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,  
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

## на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



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

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

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

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

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,669
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,636

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

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

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

### Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$$

## Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



### Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,28	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

#### Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. [Корректировки на Износ коммерческой недвижимости](#)). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
4. К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Кoeffициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов [Statielt](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	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
2	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	0,91	0,98	0,94
3	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	0,59	0,87	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное 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	0,27	0,55	0,40

## на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#) ⚙️

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

1. Неотапливаемые \* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов



# СПРАВОЧНИК

КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ  
ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ  
НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА  
(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

6-е ИЗДАНИЕ

МОСКВА, 01.01.2023 г.

б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,75	11,02	17,85

17. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,45	0,20	0,71
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,23	0,13	0,34

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,33	0,22	0,45
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,27	0,15	0,39

19. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	21,55	17,36	25,20
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,05	15,06	24,20

20. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,16

21. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Срок экспозиции низкоклассных объектов производственного и складского назначения	6	2	10

## КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

В рамках настоящего раздела производится расчет корректирующих коэффициентов/показателей не на основании опроса экспертов, а на основании анализа обширной выборки рыночной информации (цен предложений), представленной в публичном доступе. Для целей подготовки настоящего раздела нами было собрано, проверено и проанализировано свыше 10 000 объявлений по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Московском регионе, размещенных в публичном доступе. Сбор рыночных данных осуществлялся посредством использования программных продуктов и ресурсов Компании FinCase (<http://f-case.ru/>), входящей в группу компаний ABN-Group.

Ценовая информация по стоимости продажи и арендной ставке за 1 кв. м в разрезе основных типов коммерческой недвижимости была сгруппирована по зонам и подзонам (в соответствии с информацией, представленной в таблице ниже) местоположения на территории г. Москвы в пределах МКАД. Обозначив за единицу подзоны с наивысшей ценой предложения по продаже и аренде, были высчитаны корректировки на местоположение по отношению к этим подзонам (в связи с тем, что для некоторых зон не удалось собрать ценовую информацию, коэффициенты местоположения для таковых зон не определялись):

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА		МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ					
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	1		0,94					
	продажа	1		0,94					
Торговые	аренда	1		0,96					
	продажа	1		0,95					
Производственно-складские	аренда	1							
	продажа	1							
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
Офисные	аренда	0,83	0,72	0,78	0,72	0,71	0,88	0,88	0,89
	продажа	0,84	0,70	0,76	0,71	0,73	0,86	0,84	0,88
Торговые	аренда	0,89	0,80	0,71	0,73	0,75	0,95	0,93	0,93
	продажа	0,82	0,73	0,71	0,67	0,74	0,90	0,89	0,87
Производственно-складские	аренда	0,90	0,94	0,80	0,86	0,82	0,83	0,90	0,93
	продажа	0,88	0,86	0,86	0,86	0,86	0,91	-	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И ЧТК							
Офисные	аренда	0,69	0,61	0,63	0,57	0,64	0,67	0,65	0,68
	продажа	0,68	0,63	0,66	0,56	0,59	0,71	0,69	0,71
Торговые	аренда	0,67	0,65	0,66	0,56	0,67	0,79	0,70	0,64
	продажа	0,68	0,60	0,61	0,55	0,63	0,68	0,68	0,66
Производственно-складские	аренда	0,84	0,85	0,83	0,84	0,83	0,84	0,86	0,82
	продажа	0,81	0,81	0,77	0,79	0,76	0,82	0,80	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
Офисные	аренда	0,55	0,51	0,53	0,46	0,51	0,56	0,55	0,58
	продажа	0,56	0,54	0,55	0,46	0,51	0,60	0,57	0,61
Торговые	аренда	0,52	0,59	0,55	0,53	0,58	0,62	0,64	0,58
	продажа	0,54	0,54	0,52	0,52	0,54	0,57	0,63	0,53
Производственно-складские	аренда	0,80	0,81	0,76	0,79	0,79	0,80	0,81	0,84
	продажа	0,78	0,75	0,75	0,76	0,75	0,81	0,83	0,78

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

## **КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

Исполнитель: АО ФПГ «АРКОМ»

Заказчик: ФГУП «РСУ» Минздрава России

**Приложение №1  
к Договору № 23/007А  
на проведение оценки от  
«18» января 2023 г.**

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ч. 1)**

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество в количестве 3-х единиц, принадлежащее ФГУП «РСУ» Минздрава России и расположенное по адресу: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок. Кадастровый номер: 77:08:0009022:0048. Площадь: 1215 кв.м. Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3;</li> <li>2. Здание. Кадастровый номер: 77:08:0009022:1056. Площадь: 7,2 кв.м; Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3;</li> <li>3. Здание. Площадь: 365,1 кв.м, инд. № 2452/40, лит.40, Адрес: г. Москва, р-н Щукино, ул. Живописная, д.46, корп.3.</li> </ol>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Выписка из ЕГРН от 06.10.2020 №99/2020/352229845; Выписка из технического паспорта на здание (строение) №дела 2452/40 по состоянию на 10.12.2003 г.;</p> <p>Информация о наличии государственной регистрации прав на земельно-имущественный комплекс ФГУП «Ремонтно-строительное управление» Минздрава России по адресу: Москва, ул. Живописная, д. 46, корп. 3;</p> <p>Позтажный план 1-го этажа стр. №3, д. №46 Живописная ул. СЗАО г. Москвы. Составлен по состоянию на 28.03.2003 г.;</p> <p>Позтажный план 1-го этажа стр. №1, д. №46 Живописная ул. СЗАО г. Москвы. Составлен по состоянию на 28.03.2003 г.;</p> <p>Распоряжение от 26.09.2008 г. №1325;</p> <p>Распоряжение от 08.04.2004 г. №1481-р;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 379124 от 04.10.2012 г.;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 671725 от 25.06.2008 г.;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 696618 от 21.03.2012 г.;</p> <p>Кадастровый план земельного участка от 16.04.2007 г. №77-5/07-2546.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право хозяйственного ведения на здания.</p> <p>На земельный участок права не зарегистрированы, оценке подлежит право аренды (долгосрочной).</p> <p>Ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.</p>
Цель оценки	Для целей проведения процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	<p>-предполагается сделка с объектом оценки;</p> <p>-участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>-дата оценки 20.01.2023г.;</p> <p>-предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>-характер сделки – в условиях свободной продажи.</p>
Дата оценки:	20.01.2023г.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести

Исполнитель: АО ФПГ «АРКОМ»

Заказчик: ФГУП «РСУ» Минздрава России

об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	месяцев с даты составления отчета <sup>1</sup> . В случае проведения по инициативе Заказчика экспертизы Отчета об оценке в соответствии с положениями ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Заказчик должен уведомить Оценщика о намерении проведения такой экспертизы.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	-Внешний управляющий должника; -Кредиторы должника; -Потенциальные участники сделок с имуществом должника; -Арбитражный суд
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
<b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b>	
1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.	
2. В рамках данного отчета оценщиками применяются стандарты оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а также стандарты СРОО, в которой состоит Оценщик, подготовивший Отчет.	
3. В рамках данного отчета не применяются Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, в связи с отсутствием указанных рекомендаций, применимых к оценке в рамках настоящего отчета.	
3. Отчете об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.	
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.	
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за	

<sup>1</sup>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, ст. 12

Исполнитель: АО ФПГ «АРКОМ»

Заказчик: ФГУП «РСУ» Минздрава России

оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично Отчете об оценке где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
9. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в Отчете об оценке.
10. В отчете определена точная стоимость без учета возможного диапазона, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
<b>Специальные допущения</b>
Отсутствуют
<b>Иные существенные допущения</b>
Осмотр Объектов оценки, Оценщиком произведен не был, в связи с территориальной удаленностью, а также отсутствием Заказчиком возможности финансирования проведения осмотра. При определении характеристик объектов оценки Оценщик основывался на информации, полученной от Заказчика, а также из открытых источников. При определении стоимости Оценщик исходил из предположения об их достоверности. В противном случае, Оценщик оставляет за собой право пересмотра стоимости
<b>Ограничения оценки</b>
Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Фотоматериалы по Объекту оценки предоставляются Заказчиком оценки.

#### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ч. 2)

Объект оценки, включая права на объект оценки	Объект незавершенного строительства, принадлежащий ФГУП «РСУ» Минздрава России и расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, юго-западнее здания, имеющего адрес: улица Ленина, д. 87
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект незавершенного строительства, принадлежащий ФГУП «РСУ» Минздрава России и расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, юго-западнее здания, имеющего адрес: улица Ленина, д. 87, кадастровый номер: 63:09:0301143:588
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН от 04.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1187761; Выписка из ЕГРН от 20.09.2018. № КУВИ-63-0-1-55/4205/2018-37186; Выписка из ЕГРН от 20.09.2018. № КУВИ-63-0-1-55/4205/2018-34254; Технический паспорт нежилого здания инв. №2006251; Кадастровый паспорт от 28.10.2009 г.; Распоряжение от 18.07.2018 г. №261-р.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) прав не зарегистрированы
Цель оценки	Для целей проведения процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	-предполагается сделка с объектом оценки;

Исполнитель: АО ФПГ «АРКОМ»

Заказчик: ФГУП «РСУ» Минздрава России

	-участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); -дата оценки 20.01.2023г.; -предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; -характер сделки – в условиях свободной продажи.
Дата оценки:	20.01.2023г.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета <sup>2</sup> . В случае проведения по инициативе Заказчика экспертизы Отчета об оценке в соответствии с положениями ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Заказчик должен уведомить Оценщика о намерении проведения такой экспертизы.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	-Внешний управляющий должника; -Кредиторы должника; -Потенциальные участники сделок с имуществом должника; -Арбитражный суд
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
<b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b>	
1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.	
2. В рамках данного отчета оценщиками применяются стандарты оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а также стандарты СРОО, в которой состоит Оценщик, подготовивший Отчет.	
3. В рамках данного отчета не применяются Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, в связи с отсутствием указанных	

<sup>2</sup>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, ст. 12

Исполнитель: АО ФПГ «АРКОМ»

Заказчик: ФГУП «РСУ» Минздрава России

рекомендаций, применимых к оценке в рамках настоящего отчета.
3. Отчете об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично Отчете об оценке где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
9. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в Отчете об оценке.
10. В отчете определена точная стоимость без учета возможного диапазона, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
<b>Специальные допущения</b>
Права на земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301143:569, на котором расположен объект оценки, надлежащим образом не оформлены. Данный земельный участок не входит в состав объекта оценки, в связи с чем стоимость прав на объект незавершенного строительства подлежит определению без учета стоимости прав на указанный земельный участок.
<b>Иные существенные допущения</b>
Осмотр Объектов оценки, Оценщиком произведен не был, в связи с территориальной удаленностью, а также отсутствием Заказчиком возможности финансирования проведения осмотра. Информация по техническому состоянию объектов оценки, в т.ч. фотоматериалы, предоставлены Заказчиком. При определении стоимости Оценщик исходил из предположения об их достоверности. В противном случае, Оценщик оставляет за собой право пересмотра стоимости
<b>Ограничения оценки</b>
Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Фотоматериалы по Объекту оценки предоставляются Заказчиком оценки.

От Исполнителя

Генеральный директор  
АО ФПГ «АРКОМ»



/А.В. Решетов /

От Заказчика

Внешний управляющий  
ФГУП «РСУ» Минздрава России



/Ю.Д. Полийчук/

Промито и прогнумеросано  
и количеств \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (грамми/кг)

\_\_\_\_\_ /номер

