

# ООО «Аудит и консалтинг»

Член Некоммерческого партнерства «Российская коллегия Оценщиков»  
Член Ассоциации консалтинговых и экспертных организаций  
«Национальный союз экспертных организаций»

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор

ООО «Аудит и консалтинг»

К.К. Старостин

15 мая 2023 г.



## ОТЧЕТ № 488-23

об определении рыночной арендной ставке имущества,  
расположенного по адресу: РФ, Московская область,  
г.о. Красногорск, поселок Архангельское,  
территория «Музей-усадьба «Архангельское»

Дата оценки: 14 мая 2023 г.

г. Москва 2023 г.

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

Член НП «РКО», регистрационный номер 77173  
Член АКЭО «НСЭО», регистрационный номер 77-031

Адрес: 109428, г. Москва, Рязанский пр-кт, д.  
10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В  
тел: (499) 130-32-01; e-mail: [audit@dxd.ru](mailto:audit@dxd.ru)

## ОТЧЕТ № 488-23

### ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ИМУЩЕСТВА

Настоящий Отчет об оценке составлен ООО «Аудит и консалтинг» в соответствии с Договором № 488-23 от 25 апреля 2023 г. и Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Оценщике и Заказчике	
Заказчик оценки	<b>Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей-заповедник «Архангельское» (ФГБУК Музей-заповедник «Архангельское»)</b> , 143420, Московская обл., г.о. Красногорск, поселок Архангельское ИНН 5024030187, КПП 502401001 ОГРН 1025002865788 от 22.02.2001
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» (ООО «Аудит и консалтинг»)</b> ИНН 7720818770, КПП 772101001; ОГРН 1147746771226 от 08.07.2014 г. Юридический адрес: 109428, г. Москва, Рязанский проспект, дом 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В. Специальная ответственность ООО «Аудит и консалтинг» застрахована ПАО СК «Росгосстрах» (140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3). Договор страхования ответственности от 23.08.2022 г. № 19/22/134/982, страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимит ответственности по одному страховому случаю 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, период действия договора страхования с 05.09.2022 г. по 04.09.2023 г.
Основание проведения оценки	Договор № 488-23 на оказание услуг по оценке от 25 апреля 2023 г.
Оценщик	<b>Большакова Татьяна Юрьевна</b> - член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-Оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3; тел/факс: (495) 748-20-12; E-mail: <a href="mailto:nprko@nprko.ru">nprko@nprko.ru</a> Сайт: <a href="http://www.nkso.ru">www.nkso.ru</a> ), регистрационный номер 01153 от 03.11.2022г. Диплом Международной Академии Оценки и Консалтинга ПП № 608777, регистрационный номер № 1106, 22.04.2005г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 034251-1 от 07.10.2022 г. Полис обязательного страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 37/22/134/982 от 05.10.2022г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» (140002, г. Московская область г. Люберцы, ул. Парковая, дом 3; Тел: 8 800 200-0-900; E-mail: <a href="mailto:LL@RGS.ru">LL@RGS.ru</a> ; сайт: <a href="http://www.RGS.ru">www.RGS.ru</a> ). Период действия с 09.10.2022 г. по 08.10.2023 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж оценочной деятельности с 2006 г. Почтовый адрес : 109428, г. Москва, Рязанский проспект, дом 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В., тел: 8 (499)130-32-01e-mail: <a href="mailto:audit@dxd.ru">audit@dxd.ru</a>
Информация обо всех привлеченных	Нет

к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщик и Оценочная организация являются независимыми по смыслу положений статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Сведения об оцениваемом объекте</b>	
Объект оценки/состав Объекта оценки	Недвижимое имущество, с учетом вида права и с условием специальных допущений, в составе: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века.</li> </ul>
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• - Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах и долгосрочных арендных отношений;</li> <li>• - Имущество, в составе Объекта оценки № 2 признается предметами интерьера и быта не имеющими художественной ценности используемое при эксплуатации Объекта Оценки № 1</li> </ul>
Существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку</li> <li>• Текущее (фактическое) использование Объекта оценки признается его наиболее эффективным использованием</li> </ul>
Вид права на Объект оценки	Право аренды
Вид права, учитываемый при оценке	Право аренды
<b>Условия проведения оценки</b>	
Цель оценки	Заключение договоров аренды
Предпосылки стоимости	Установление стоимости при типичных рыночных предпосылках (п. 14 ФСО № II);
Вид устанавливаемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Ограничения оценки	В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения Объекта оценки, в том числе инвентаризации возможных составных частей Объекта оценки
<b>Даты</b>	
Дата оценки	14 мая 2023 г.
Дата осмотра	14 мая 2023 г.

Период проведения оценки	25 апреля -15 мая 2023 г.
Дата составления отчета	15 мая 2023 г.
<b>Правовое и методологическое обеспечение оценки</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>- Федеральные стандарты оценки (ФСО) № I, II, III, IV, V, VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;</li> <li>- Методические рекомендации по оценке, утвержденные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (не распространяются для данной оценки);</li> <li>- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРО «НКСО» (в части, не противоречащей ФСО)</li> </ul>	

### Результаты оценки Объекта оценки<sup>1</sup>

Наименование	Величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./год.	Справочная информация:	
		Итоговая величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./мес.	Итоговая величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./день
Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века	2 340 479	195 040	9 618

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-й экземпляры Отчета переданы Заказчику. Электронная версия Отчета хранится у Оценщика.

Генеральный директор  
ООО «Аудит и консалтинг»



К.К. Старостин

<sup>1</sup> В соответствии с п.13 Приложения № 1 к Договору № 109/О-23 от «02» февраля 2023 г. суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта не предусматривается.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
1.1.	Основные понятия и определения .....	6
1.2.	Задание на оценку .....	8
1.3.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
1.4.	Основные этапы процесса оценки .....	10
1.5.	Допущения, использованные при проведении оценки .....	10
1.6.	Ограничения оценки .....	11
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1.	Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки.....	13
2.2.	Схема расположения Объекта оценки .....	14
2.2.1.	Определение физического износа здания .....	17
2.2.2.	Фотографии Объекта оценки .....	18
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
3.1.	Макроэкономический анализ (2022 г.).....	22
3.1.1.	Основные макроэкономические выводы .....	22
3.1.2.	Инфляционные ожидания и потребительские настроения (январь 2023 г.) .....	25
3.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	27
3.3.	Социально-экономическая характеристика района расположения Объекта оценки .....	29
3.4.	Факторы, влияющие на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов .....	31
3.4.1.	Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	35
3.5.	Обзор рынка коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения, торговой недвижимости) по итогам 2 полугодия 2022 г.....	35
3.6.	Обзор рынка аренды нестационарных торговых объектов.....	37
3.7.	Краткий обзор критериев, по которым определяется, является ли объект движимым имуществом или относится к недвижимости .....	41
3.7.1.	Анализ текущих предложений по продаже и аренде .....	42
3.8.	Анализ ликвидности объекта оценки.....	44
<b>4.</b>	<b>НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>46</b>
<b>5.</b>	<b>ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>48</b>
5.1.	Затратный подход.....	48
5.2.	Сравнительный подход.....	49
5.3.	Доходный подход .....	50
<b>6.</b>	<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>52</b>
6.1.	Расчет рыночной арендной ставки имущества на основе сравнительного подхода .....	52
6.1.1.	Описание и выбор методов сравнительного подхода .....	52
6.2.	Расчет рыночной арендной ставки .....	53
6.2.1.	Описание объектов-аналогов .....	53
6.2.2.	Заключение о величине рыночной арендной ставки на основе сравнительного подхода .....	59
<b>7.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>60</b>
7.1.	Предпосылки согласования.....	60
7.2.	Обоснование использованных весовых коэффициентов .....	60
7.3.	Заключение об итоговой величине рыночной арендной ставки Объекта оценки .....	60
<b>8.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>62</b>
<b>9.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>63</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>63</b>

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основные понятия и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

**Допущение** представляет собой 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.

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

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой 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.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Арендная ставка** - цена аренды. Обычно, исчисляется в рублях, долларах США, реже - в Евро, за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

**Вторичный рынок недвижимости** - рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

**Девелопер** – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя Заказчика, генподрядчика, риелторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

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

**Застройщик** - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

**Здания** - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т. п.

**Земельный участок** - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Износ** - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

**Инженерное оборудование здания** - система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

**Кадастровый номер** - уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

**Капитальный ремонт** - ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

**Коммерческая недвижимость** - любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т. д.).

**Корректировка** представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Коэффициент общих площадей** - маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. КОП позволяет компенсировать "простой" площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

**Недвижимое имущество** - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

**Общая площадь объекта** – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**Первичный рынок недвижимости** - рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

**Регистрация недвижимости** - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

**Риелтор** (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Техническое состояние** - совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Эксплуатационные расходы** - издержки производства, связанные с поддержанием в работоспособном состоянии используемого производственного оборудования, машин, механизмов.

## 1.2. Задание на оценку

Задание на оценку согласовано Заказчиком и Оценочной организацией с которой Оценщик заключил трудовой договор путем подписания двухстороннего документа – приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 109/О-23 от 02.02.2023 г.

Таблица 1.1

№ п/п	Параметр	Установочные данные
1	Объект оценки/состав Объекта оценки/характеристика объекта оценки и его частей	Недвижимое имущество, с учетом вида права и с условием специальных допущений, в составе: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века.</li> </ul>
1.2	Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах и долгосрочных арендных отношений;</li> <li>- Имущество, в составе Объекта оценки № 2 признается предметами интерьера и быта не имеющими художественной ценности используемое при эксплуатации Объекта Оценки № 1</li> </ul>

№ п/п	Параметр	Установочные данные
1.3	Существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> <li>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку Текущее (фактическое) использование Объекта оценки признается его наиболее эффективным использованием</li> </ul>
1.4.	Вид права на Объект оценки	Право аренды
1.5	Обременения	Не зарегистрировано
2	Цель оценки	Заключение договоров аренды
3	Законодательная основа проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках
4.1	Типичные рыночные предпосылки	Соответствуют условиям п. 14 ФСО II
4.2	Иные предпосылки	Нет
4.3.	Дата оценки	14.05.2023 г.
5	Существенные допущения	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку.
6	Ограничения оценки	В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения Объекта оценки, в том числе инвентаризации возможных составных частей Объекта оценки
7	Ограничение на использование Отчета об оценке	<p>- Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;</p> <p>- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев</p>
8	Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа, при условии обеспечения его идентификации как совокупности всех частей
9	Форма представления итоговой стоимости	Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС
10	Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Особенностей при проведении осмотра объекта оценки не предполагается
11	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Предусмотрено разделом 4. Договора. Срок предоставления документов составляет 5 (Пять) рабочих дней, исчисляемых с даты подписания Договора Заказчиком
12	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых экспертов	На этапе заключения Договора не предусматривается. При выявлении такой необходимости в процессе оценки подлежит согласованию Сторонами Договора

№ п/п	Параметр	Установочные данные
13	Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Не предусматривается
14	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке	Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
15	Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин	Не предусматривается
16	Специфические требования к Отчету об оценке	Нет

### 1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка ЕГРН от 24.11.2022 г.;
- Предмет охраны, утвержденный распоряжением ГУКН от 28.08.2017 № 45РВ-338;
- Охранное обязательство, утвержденное распоряжением ГУКН от 21.02.2018 № 32РВ-83;
- Выдержка из Технического плана здания от 15.12.2021 г.

### 1.4. Основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие действия:

- согласование Задания на оценку Заказчиком оценки и оценочной организацией, путем подписания такого Задания в составе Договора на оценку объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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

### 1.5. Допущения, использованные при проведении оценки

#### Специальные допущения

- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах, и долгосрочных арендных отношений.

#### Существенные допущения

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Выводы об итоговой рыночной стоимости Объекта оценки верны только при комплексном учете данных допущений.

– Текущее (фактическое) использование Объекта оценки признается его наиболее эффективным использованием.

#### **Прочие допущения**

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.

– В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

– При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

– Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

– От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

### **1.6. Ограничения оценки**

– Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

– Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

– Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

– Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

– Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

– Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

– Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

– - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);

– - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точному определению рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, от даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка: ставки арендной платы на Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское. тер. «Музей-заповедник» Архангельское», д. 15.

#### Объект 1

Состав Объекта оценки Таблица 2.1

Наименование	Правоустанавливающая документация	Техническая документация	Обладатель имущественных прав	Вид права	Обременения
Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века	Выписка ЕГРН от 26.07.2022 г.	Технический план здания от 15.12.2021 г.	ФГБУК Музей-заповедник «Архангельское»	Оперативное управление	Не зарегистрировано

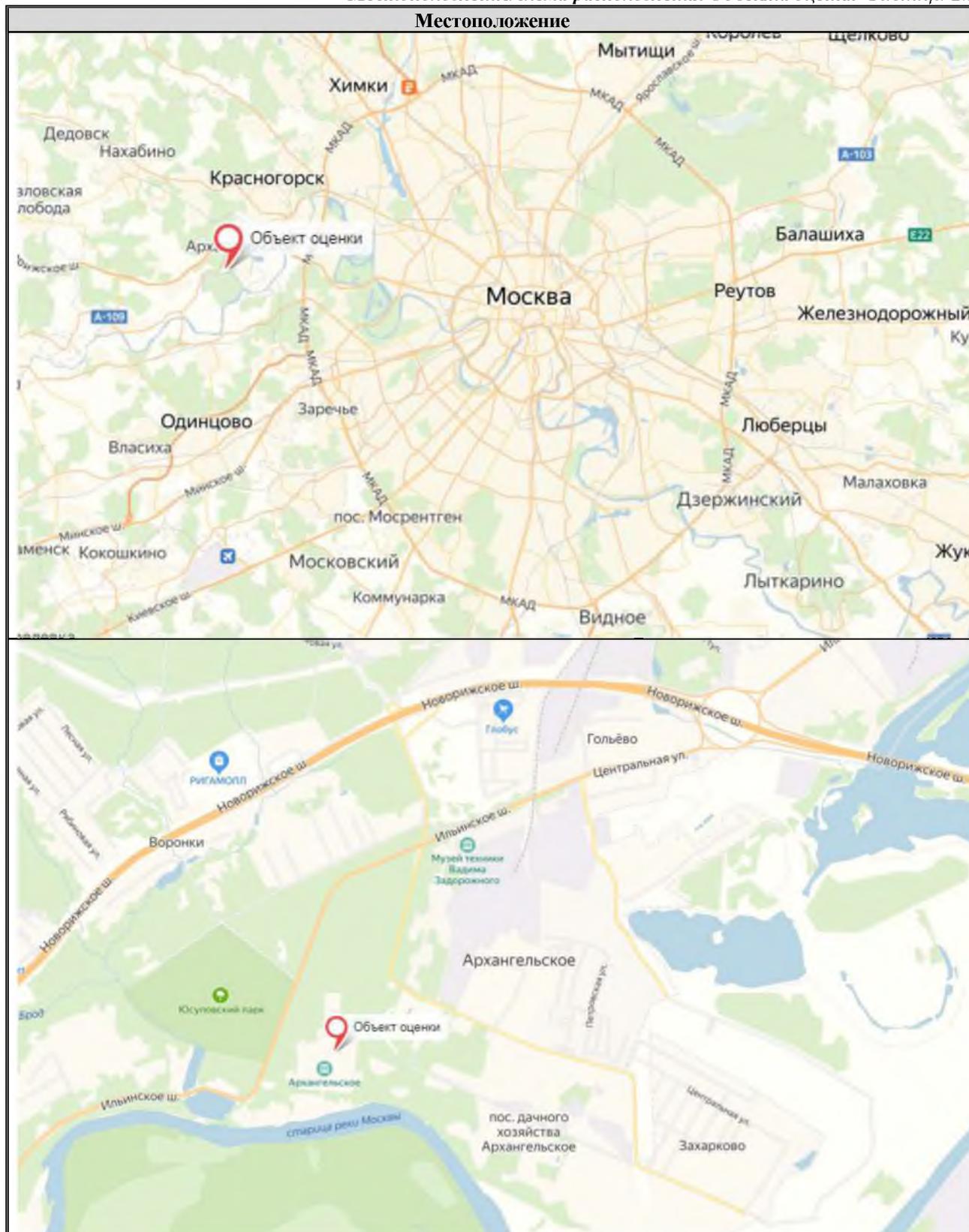
Источник: данные Заказчика

Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В дальнейших расчетах специалисты-Оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих/правоподтверждающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

## 2.2. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение/схема расположения Объекта оценки Таблица 2.2



Источник: ООО «Аудит и консалтинг»

Местоположение и локальное окружение Объекта оценки Таблица 2.3

Показатель	Описание
Населенный пункт	РФ, Московская область, г.о. Красногорск, пос. Архангельское, территория «Музей-Усадьба «Архангельское»
Локальное местоположение	Объект оценки расположен на удалении, 5 мин. пешком до авт.ост «Архангельское» (ст.м.»Тушинская» 20 мин./т или до ст. МЖД «Павшино» (10 мин./т.) )
Удаленность от шоссе (населенных пунктов)	Ильинское шоссе – непосредственное примыкание
Социальная инфраструктура	Район с развитой инфраструктурой
Транспортная доступность	Хорошая
Подъездные пути	Хорошие
Внешнее благоустройство	Типичное
Интенсивность движения транспорта	Высокий автомобильный трафик
Коммерческая привлекательность района	Высокая
Социально бытовое окружение	Леса и природно-рекреационные зоны (Юсуповский парк, старое русло Москвы-реки)
Развитость конкурентной среды	Низкая
Дополнительная информация о местоположении Объекта оценки	Объект находится за закрытой территории «Музей-Усадьба «Архангельское»

Источник: ООО «Аудит и консалтинг»

Объект оценки находится в зоне специализированной общественной застройки.

### Карта функциональных зон



Локальное местоположение

#### Территориальные зоны

- КУРТ** Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
- Ж-1** Зона многоквартирной жилой застройки
- Ж-2** Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- Ж-3** Зона смешанной малоэтажной жилой застройки
- О-1** Многофункциональная общественно-деловая зона
- О-2** Зона специализированной общественной застройки

Источник: [https://krasnogorsk-adm.ru/netcat\\_files/multifile/2615/Karta\\_gradostroitel\\_nogo\\_zonirovaniya\\_GO\\_Krasnogorsk\\_.jpg](https://krasnogorsk-adm.ru/netcat_files/multifile/2615/Karta_gradostroitel_nogo_zonirovaniya_GO_Krasnogorsk_.jpg)

### Характеристика здания, входящего в состав Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании учетно-технической документации оцениваемого имущества и визуального осмотра, проведенного Оценщиком.

Объект оценки представляет собой Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века.

Комплекс «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы» включает три части: Теплица 1 (Лекторий), Холодная оранжерея (Выставочное пространство); Теплица 2 (Буфет).

Таблица 2.4

<i>Строительные характеристики</i>	
<b>Общая характеристика</b>	Нежилое здание
<b>Наименование</b>	"Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820 -е годы" в составе объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль усадьбы "Архангельское", XVII-начало XX века.
<b>Год постройки</b>	1820-е годы
<b>Год ввода (реконструкции)</b>	2021
<b>Кадастровый номер</b>	50:11:0050609:8230
<b>Общая площадь нежилого здания, кв.м.</b>	1147,6
<b>Стены</b>	Кирпичные с наружным утеплителем минеральными плитами из тонкослойной штукатурки
<b>Фундамент</b>	ж/б плита, ж/б ростверк
<b>Каркас</b>	Деревянные колонны и деревянно-стропильные системы
<b>Крыша</b>	Деревянная
<b>Кровля</b>	Скатная, металлическая с фальцевым соединением
<i>Теплица 2 (Буфет)</i>	
<b>Общая площадь оцениваемых помещений здания по внутреннему обмеру, кв. м<sup>2</sup></b>	191,2
<b>Этаж расположения</b>	1
<b>Наличие отдельного входа</b>	Есть

Источник информации: данные Заказчика, результаты осмотра

#### 2.2.1. Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Видимые признаки физического износа не выявлены.

Функциональное и внешнее устаревание - отсутствуют.

<sup>2</sup> Технический паспорт по состоянию на 25.07.2019 г.;

### 2.2.2. Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.9

<p style="text-align: center;"><b>Внешний вид</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Внешний вид</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Внешний вид</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Внешний вид</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Внутренние помещения</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Внутренние помещения</b></p> 





**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



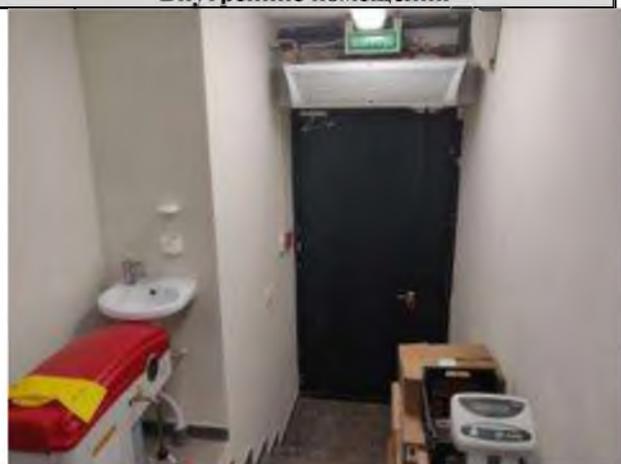
**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



### 3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

#### 3.1. Макроэкономический анализ (2022 г)

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

##### 3.1.1. Основные макроэкономические выводы

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых.

Основные макроэкономические показатели Таблица 3.1

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021
Экономическая активность														
Сельское хозяйство	10,2	6,1	8,2	10,9	13,6	15,4	7,7	8,2	8,1	8,9	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	5,1	8,7	2,8	6,7	6,5	0	2,6	9,6	5,4	5,1	0,3	7
Розничная торговля	-6,7	-10,5	-7,9	-10	-10,2	-9,1	-9	-9,6	-10,1	-9,8	2	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-16,8	-18,7	-22	-22,1	-20,2	-25,2	-18,2	-15,3	-11,9	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,2	2,4	1,5	1,1	3,5	1,6	1,5	1,2	0,9	4	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	7,4	15,2	8,3	4,1	2,1	1,7	-0,5	-3,2	-2,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-5,6	-6,7	-7,1	-4,1	-5,2	-5,8	-1,8	-1,4	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-4,3	-1,8	-2,6	-3,1	0	-0,5	-2,5	-2,5	-2,7	2,3	5,5	8	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,6	-2,3	-2,6	-1,7	1	1	1,5	-2	-2,7	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-5,7	-1,6	-2,4	-3,9	-0,4	-1	-4,8	-3,7	-3,2	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	11,9	12	12,6	13,7	14,3	15,1	15,9	17,1	17,8	16,7	9,2	8,7	8,4
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,12	-	0,3	0,4	-1,4	-1,2	-3,2	-3,2	-6,1	-7,2	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,72	-	12,3	13,1	12,1	12,9	11,4	12,2	10	9,4	20,9	12	10,8	11,5
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,1	-0,4	-0,7	-1	-0,2	-0,6	-0,5	-0,6	-0,3	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	74,9	75,1	75	74,9	75,5	75	74,9	74,9	74,9	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,5	74,7	74,7	74,6	75	74,9	75	75,1	75,1	75	75,3	75,3	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,5	0,2	-0,2	-0,5	0,5	0,1	0,3	0,4	0,9	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72	72,1	72,4	72,1	72	72,6	72,1	72	71,9	71,9	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,7	72	71,9	71,7	72	71,9	72	72	72,1	72	72,2	72,1	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,8	-15,1	-11,5	-11,8	-14,9	-15,4	-17,5	-20	-22,9	-24,1	-27,6	-23,6	-16
млн чел.	3	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3	2,9	3	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	3	3	3	3	3	3	3,2	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,1	60,3	60,2	60	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	59,9	60,1	60	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,9	3,9	3,8	3,9	3,9	3,9	4	4,1	4,1	4,4	4,8

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

### 3.1.2. Инфляционные ожидания и потребительские настроения (январь 2023 г.)

Инфляционные ожидания населения на год вперед, по данным опроса ООО «инФОМ», в январе 2023 г. снизились, но оставались повышенными. Медианная оценка ожидаемой в ближайшие 12 месяцев инфляции составила 11,6%. Краткосрочные ценовые ожидания предприятий также снизились. Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков на 2023 и 2024 гг. почти не изменились. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5–7% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году

Таблица 3.2

	Горизонт ожиданий	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Январь	Ноябрь	Декабрь	Январь
		среднее	среднее	среднее	2022	2022	2022	2023
Инфляция, %		3,4	6,7	13,8	8,7	12	11,9	
<b>Наблюдаемая населением инфляция, %</b>								
ФОМ (медиана)	предыдущие 12 месяцев	9,6	15,1	19,6	16,7	17,6	16,3	14,9
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	предыдущие 12 месяцев	8,7	12,8	16,7	15	15,3	13,7	13,3
ФОМ (подгруппа без сбережений)	предыдущие 12 месяцев	9,9	16,2	21,9	17,8	19,5	18,2	16
<b>Инфляционные ожидания населения, %</b>								
ФОМ (медиана)	следующие 12 месяцев	9,1	12,1	12,9	13,7	12,2	12,1	11,6
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	следующие 12 месяцев	8,4	10,5	11,3	11,9	10,5	10,3	10,2
ФОМ (подгруппа без сбережений)	следующие 12 месяцев	9,6	13,2	14	14,3	13,4	13	12,4
ФОМ (доля респондентов, считающих, что через 3 года рост цен будет заметно выше 4%)	следующие 3 года	48,3	52,7	50	54	50,4	52,3	45,2
<b>Ценовые ожидания предприятий</b>								
Предприятия, баланс ответов	следующие 3 месяца	13,3	20,1	21,8	24,4	18,4	19,7	17,6
<b>Вмененная инфляция для ОФЗ-ИН (среднее за месяц), %</b>								
ОФЗ-ИН 52002, февраль 2028 г.	среднее за следующие 5 лет	3,3	4,2	6,3	5,7	6,3	6,3	6,3
ОФЗ-ИН 52003, июль 2030 г.	среднее за следующие 7,5 года	3,3	4,3	6,5	5,6	6,5	6,6	6,7
ОФЗ-ИН 52004, март 2032 г.	среднее за следующие 9 лет			6,7	5,8	6,8	6,8	6,8
ОФЗ-ИН	среднее в 2028–2030 гг.	3,5	4,4	6,7	5,4	7	7,2	7,6
ОФЗ-ИН	среднее в 2030–2032 гг.			7,6	6,7	7,9	7,3	7,2
<b>Профессиональные аналитики, %</b>								
Интерфакс	2023 г.			6,5	4,1	5,9	6,1	
Опрос Банка России	2023 г.		4	6,3			5,8	
Опрос Банка России	2024 г.			4,4		4,2	4,2	
Опрос Банка России	2025 г.			4,0		4,0	4,0	

В сельском хозяйстве ценовые ожидания снизились, несмотря на улучшение оценок текущего и будущего спроса. По сравнению с данными предыдущего опроса увеличилась доля сельхозпроизводителей, предполагающих снизить свои цены. Большинство из них поясняло свои намерения изменением цен на аналогичную продукцию на рынке, в том числе на фоне рекордного урожая зерновых.

В сфере добычи полезных ископаемых рост ценовых ожиданий продолжился. Это может быть связано с улучшением ожиданий предприятий добывающих отраслей относительно спроса в условиях налаживания альтернативных каналов сбыта. Небольшое повышение ценовых ожиданий в январе произошло также в строительстве, где оно сопровождалось улучшением ожиданий предприятий относительно спроса и производства.

В обрабатывающей промышленности ценовые ожидания практически не изменились.

Вмененная инфляция оставалась повышенной

В январе, по оценкам Банка России, средняя вмененная инфляция на ближайшие пять лет, заложенная в цены ОФЗ-ИН, не изменилась и составила 6,3%. Вмененная инфляция на период 2028–2030 гг. увеличилась до 7,6% (+0,4 п.п. к декабрю), на период 2030–2032 гг. – снизилась до 7,2% (-0,1 п.п. к декабрю).

Аналитики ожидают замедления инфляции до 5,8 – 6,1% в 2023 году

В декабре 2022 г. прогнозы инфляции профессиональных аналитиков изменились незначительно. По данным декабрьского макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков по инфляции на конец 2023 г. составил 5,8% (-0,2 п.п. к октябрю, в ноябре опрос не проводился). Прогнозы инфляции на 2024 и 2025 гг. не изменились и оставались вблизи 4%. Согласно опросу агентства Интерфакс, в декабре консенсус-прогноз аналитиков по инфляции на конец 2023 г. составил 6,1% (+0,2 п.п. к ноябрю).

**По прогнозу Банка России, годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году**

По оценкам Банка России, на среднесрочном горизонте баланс рисков смещен в сторону проинфляционных. На краткосрочном горизонте проинфляционные риски выросли и также преобладают над дезинфляционными. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5–7% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году.

*Издание банка России Инфляционные ожидания и потребительские настроения № 1 (73) январь 2023 года  
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования <http://www.forecast.ru/default.aspx>*

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

Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2021 год, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основные группы:

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
3. Земельные участки;
4. Жилая недвижимость.

Учитывая расположение, объемно-планировочные характеристики и отделку оцениваемого помещения, можно сделать вывод о его принадлежности группе офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов.

В справочнике «Справочнике Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2021 год, дается следующая классификация офисно-торговой недвижимости.

Таблица 3.3

#### Классификация объектов офисно-торгового назначения

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Торговая недвижимость</b>		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подбирающих в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м <sup>2</sup> . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (продолжение)	Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул.Садовая, Московский проспект
<b>Объекты свободного назначения</b>		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
<b>6 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>		
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2021 год

Приведенная выше классификация позволяет отнести оцениваемые помещения к помещениям свободного назначения.

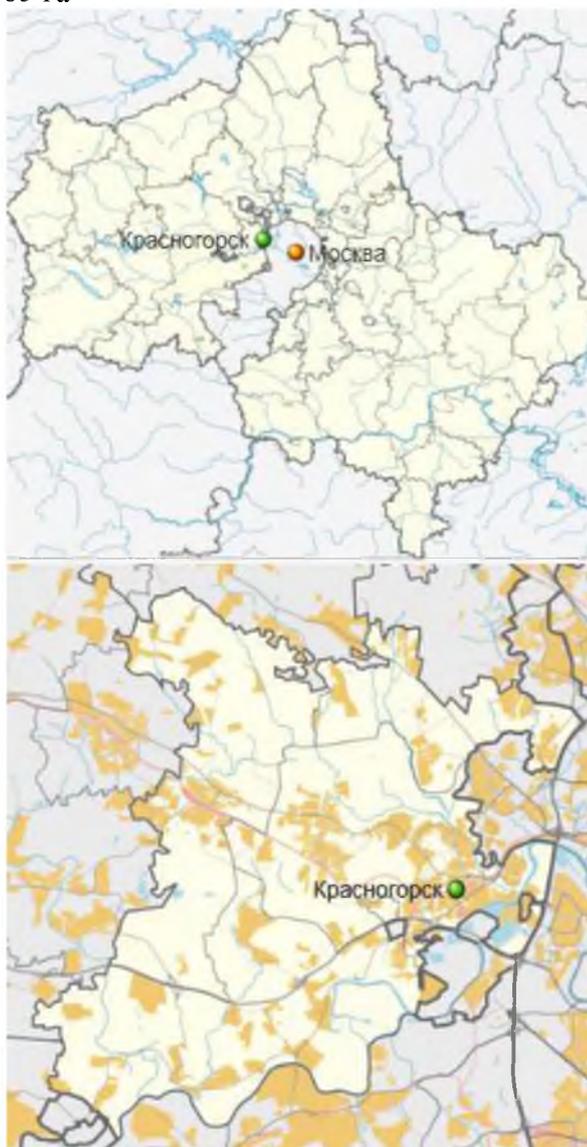
### 3.3. Социально-экономическая характеристика района расположения Объекта оценки

Красногорск — город в Московской области России. Административный центр городского округа Красногорск. До апреля 2017 года был центром Красногорского района.

Население в городе — 187 634 чел. (2021). В процессе реализации находится создание на территории Красногорска административного центра Московской области: на окраине города построены здания Московского областного суда, Правительства области и Московской областной думы в бизнес-центре «Два капитана». Там же расположена первая в Подмоскovie станция Московского метрополитена — «Мякинино».

Город расположен на реке Москве и её притоке реке Баньке, в 22 км от центра Москвы (в 2 км от МКАД), непосредственно примыкая к Москве с северо-запада.

Город Красногорск располагается в центральной части Московской области, вплотную примыкая с северо-запада к столице России (районам Покровское-Стрешнево, Митино и Строгино), на левом берегу реки Москвы (город частично пересекается её левым притоком — рекой Банькой). Площадь города составляет 2565 га



**ЭКОНОМИКА:** Всего в 2010 году крупными и средними предприятиями городского поселения Красногорск отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 41,7 млрд руб. (на 16 % больше, чем годом ранее). Основной вклад в продукцию промышленности внесли обрабатывающие производства — 53,4 % от общего объема отгруженных товаров, выполненных работ и услуг, или 22,3 млрд руб. (рост на 22,7 % по сравнению с 2009

годом). Среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях поселения составила в 2010 году 30 289 руб. (рост на 10,4 % по сравнению с предыдущим годом).

Поступления в бюджет городского поселения составили в 2010 году 893,8 млн руб. (на 15,3 % больше, чем в 2009 году), в том числе налоговые поступления 561,3 млн руб. На 2011 год доходы бюджета поселения утверждены в размере 836,8 млн руб., расходы — в размере 920,4 млн руб. (пределный размер дефицита местного бюджета — 83,6 млн руб.).

Большая часть населения Красногорска занято на предприятиях Москвы. Основное предприятие города — ОАО «Красногорский завод им. С. А. Зверева» (ОАО КМЗ). Предприятие специализируется на производстве оптических и оптико-электронных приборов военного и гражданского назначения, в годы существования СССР было широко известно своей фотоаппаратурой, выпускавшейся под маркой «Зенит»). Завод является градообразующим предприятием, значительная часть инфраструктуры города была построена силами данного предприятия.

Промышленность строительных материалов в городе представлена производством гипсовых изделий и строительных смесей (завод немецкой компании Knauf), асфальтобетонных смесей, в том числе цветного асфальта (завод «КАБЗ»). Также ведётся выпуск упаковочного оборудования (завод «Бестром»); автоспецтехники, самосвалов и технологического оборудования для предприятий цементной, химической и металлургической промышленности (завод «Бецема»). Работают кондитерская фабрика «Конфаэль», хлебозавод, кондитерское предприятие ОАО «Хлебпром», завод лекарственных трав «Красногорсклексредства» (в Опалихе). Развивается полиграфическое производство (действуют издательско-полиграфический комплекс «Экстра-М», газетно-журнальный комплекс «Первый полиграфический комбинат», типография). Действует сортировочный комплекс почтово-логистической компании DPD.

Красногорск — один из лидеров жилищного строительства в Подмоскowie. По данным правительства Московской области по итогам 2016 года Красногорск стал вторым в регионе по объёму ввода жилья после Химок. На начало 2017 года в стадии строительства находятся 13 жилых комплексов.

Важным сектором экономики города является розничная торговля. В Красногорске работают такие крупные торговые сети, как «Перекрёсток», «Дикси», «Пятёрочка», «Копейка», «Евросеть», «Связной» и другие. На территории Красногорского района, примыкающей к МКАД, работают многочисленные гипермаркеты, а также торгово-выставочный комплекс «Крокус-Сити».

Всё более существенную роль в экономике города играет малый бизнес. Серьёзным фактором, сдерживающим предпринимательскую активность в Красногорске, является недостаток офисных и производственных помещений.

*(Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>) <https://neftegaz.ru/news/dobycha/759176-dobycha-uglya-v-kuzbasse-s-nachala-goda-sokratilas-pochti-na-10/>  
<https://ngs42.ru/text/gorod/2022/09/02/71621864/>  
[https://kemerovo.tsargrad.tv/news/promyshlennoe-proizvodstvo-v-kuzbasse-rezko-sokratilos-zapolgoda\\_597392](https://kemerovo.tsargrad.tv/news/promyshlennoe-proizvodstvo-v-kuzbasse-rezko-sokratilos-zapolgoda_597392)*

### 3.4. Факторы, влияющие на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Основными физическими характеристиками, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости, являются:

- ✓ 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;

Таблица 3.4

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская					
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D		
1	Права на земельный участок																						
1.1	Права собственности	О	О	О	О	С	С	С	С	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
1.2	Права аренды																						
	- до 10 лет	О	О	О	О	-С	-С	-С	-С	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
	- свыше 10 лет	О	О	О	О	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2	Местоположение																						
2.1	Престижность	С	С	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.2	Исторический центр города	С	С	С	В	С	С	С	В	С	С	С	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.3	Экологическая безопасность	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.4	Экологические риски	-В	-В	В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.5	Близость кладбищ	-С	-С	-В	-В	О	О	О	О	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	О	О	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.8	Близость водоемов	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.9	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	В	В	С	С	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	В	В	О	О	О	О
2.10	Промышленная зона	-	-	-	-	-В	-В	О	О	-В	-В	О	О	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	-	-	-	-	В	В	-	-	В	В	В	В	В	-	-	В	В	В	В	В
4	Сервитуты																						
4.1	Права прохода, проезда	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В
5	Наличие промостов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	В	В	В	В	-	-	-	-	-	-
6	Формат	В	В	-	-	В	В	В	-	В	В	-	-	-	-	-	-	В	В	О	О	О	О
7	Права третьих лиц																						
7.1	Заказ в базе	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договоры аренды по рыночным ставкам	-В	-В	-В	-В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В



**Выводы:**

Основными ценообразующими факторами на рынке офисной недвижимости являются:

- местоположение;
- площадь объекта (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- расположение относительно красной линии;
- физическое состояние здания;
- этаж;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки.

Также в связи с тем, что анализ объектов-аналогов показал различия объектов по характеристике «наличие витринных окон», рассматривается также такой ценообразующий фактор как наличие витринного остекления.

Для дальнейшего анализа ценообразующих факторов использованы:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.;
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленный ABN Group, 2022 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>);
- портал «Стат Риелт»<sup>1</sup>.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

**Корректировка на торг**

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно представлены в средствах массовой информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки цен предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов.

Подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение. Отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж. Поэтому определить размеры скидок по отдельным сделкам на практике не представляется возможным.

Величины возможных поправок на торг представлены в справочнике Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные на 01.01.2023 г.

Данные представлены в следующей таблице:

<sup>1</sup> <https://statiel.ru/>



### 3.4.1. Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость

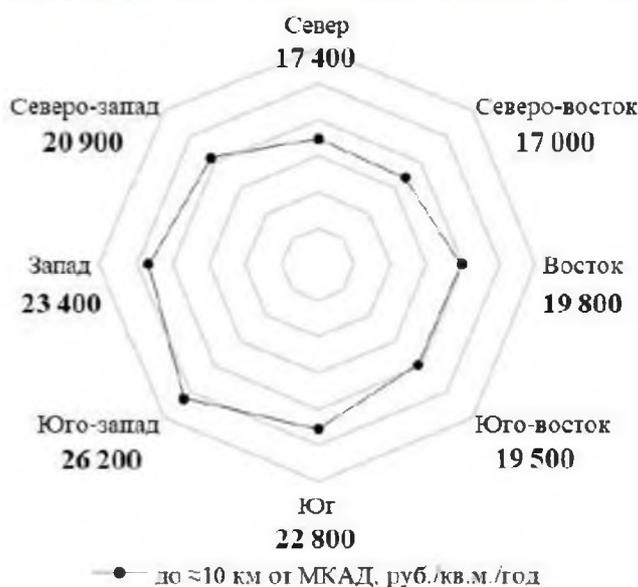
В ходе анализа внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, Оценщиком не были выявлены факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки

## 3.5. Обзор рынка коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения, торговой недвижимости) по итогам 2 полугодия 2022 г.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 900	66 000	17 400	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 800	65 500	17 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	5 400	60 000	19 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	5 600	54 900	19 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	4 500	63 700	22 800	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	8 000	72 000	26 200	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	5 400	60 000	23 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	6 000	58 200	20 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 800	62 500	20 900	-

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 17 000 руб./кв.м./год с НДС.

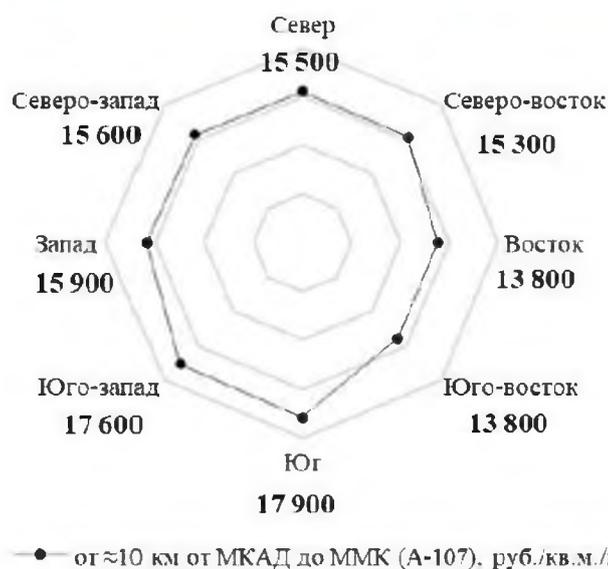
**Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 26 200 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 900 руб./кв.м./год.

**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	47 400	15 500	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречное; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	4 800	52 500	15 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 600	36 100	13 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 800	40 600	13 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 200	41 300	17 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 900	38 000	17 600	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 800	42 500	15 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 000	51 600	15 600	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	4 300	43 800	15 700	-

Диаграмма 35

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



**Минимальное** значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 13 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 17 900 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 700 руб./кв.м./год.

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Эксплуатационная зона МР	Направление от МКАД	Удаленность от МКАД, км	Цены складских помещений различной вместимости в зависимости от типа помещения, кв.м. и кв.м. в ц.с.											
			Оффисного назначения			Торгового назначения			НСВ			Промышленно-складские назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	4 500	18 000	12 100	6 900	66 000	17 400	7 900	18 500	14 900	3 000	12 000	8 000
	Северо-восток	до 10 км	5 000	19 200	11 300	4 800	65 500	17 000	4 200	36 000	15 900	2 600	11 000	7 200
	Восток	до 12 км	4 000	17 100	10 300	5 400	60 000	19 800	4 100	39 800	15 000	2 200	10 800	7 200
	Юго-восток	до 10 км	4 600	20 000	12 900	6 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300	2 800	10 000	6 700
	Юг	до 10 км	4 700	20 400	12 400	4 500	61 700	22 900	4 500	31 400	18 300	3 000	12 200	7 600
	Юго-запад	до 15 км	4 000	16 600	11 500	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100	2 600	13 000	8 500
	Запад	до 10 км	6 000	26 000	15 000	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700	3 000	12 000	7 600
	Северо-запад	до 12 км	4 200	17 400	11 900	6 000	48 200	20 900	4 600	36 200	18 400	3 000	11 200	7 400
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 18 км	3 600	13 000	9 500	3 600	47 400	15 400	4 000	30 000	14 300	1 600	11 600	6 600
	Северо-восток	от 10 до 16 км	3 300	15 800	10 300	4 800	37 500	15 300	3 400	30 100	13 600	1 800	9 600	6 000
	Восток	от 12 до 16 км	3 000	14 400	8 400	3 600	36 100	13 400	3 600	24 000	11 600	1 200	8 000	5 000
	Юго-восток	от 10 до 14 км	3 800	15 600	9 300	3 800	40 600	13 900	3 000	22 900	11 600	1 500	8 000	4 400
	Юг	от 10 до 18 км	3 600	15 000	10 300	4 200	41 300	17 900	4 500	30 000	15 400	1 800	9 000	6 700
	Юго-запад	от 15 до 18 км	3 600	15 000	10 900	4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600	2 000	9 700	6 800
	Запад	от 10 до 12 км	4 800	15 600	10 900	4 800	42 700	15 900	4 800	20 300	12 500	2 000	9 600	6 100
	Северо-запад	от 12 до 18 км	5 200	21 000	12 100	3 000	31 600	15 600	4 800	25 200	14 900	1 800	10 600	7 100
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 18 до 25 км	3 600	15 800	9 100	4 000	40 000	13 500	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 000
	Северо-восток	от 18 до 16 км	3 600	13 200	9 900	3 500	41 000	12 100	3 500	25 200	9 400	1 200	7 000	3 700
	Восток	от 18 до 16 км	2 400	13 700	7 900	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	8 500	1 100	6 700	3 800
	Юго-восток	от 14 до 16 км	2 500	12 400	7 500	3 400	24 000	10 100	3 400	16 400	9 700	1 100	6 000	2 600
	Юг	от 18 до 26 км	3 600	16 000	9 100	3 000	36 400	12 500	4 500	22 900	11 600	1 800	7 900	3 000
	Юго-запад	от 28 до 18 км	3 000	15 600	10 200	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 500	1 100	7 200	3 400
	Запад	от 32 до 16 км	4 500	15 000	9 400	3 800	36 300	11 700	4 800	24 000	11 100	700	8 800	4 900
	Северо-запад	от 28 до 16 км	3 000	15 000	9 800	4 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700	700	11 600	4 600
за пределами МКАД (А-108)	Север	от 22 до 12 км	3 300	12 700	6 800	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100	600	6 000	2 500
	Северо-восток	от 18 до 14 км	3 300	12 600	6 000	3 000	22 000	9 400	3 000	18 000	7 000	700	4 000	1 900
	Восток	от 18 до 14 км	2 300	12 600	6 000	3 000	22 000	9 400	3 000	18 000	7 000	600	5 500	2 400
	Юго-восток	от 16 до 14 км	3 100	12 000	7 700	3 200	26 100	10 700	3 800	15 000	9 900	600	6 000	2 900
	Юг	от 16 до 18 км	3 400	14 900	7 700	3 400	32 800	10 400	3 500	18 500	9 300	600	6 000	2 900
	Юго-запад	от 17 до 17 км	3 000	13 100	7 100	3 600	24 200	10 400	3 600	18 000	8 700	700	5 600	2 700
Запад	от 16 до 14 км	3 400	12 000	6 700	3 600	29 700	9 800	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 700	
Северо-запад														

Источник информации: <https://pfagroup.ru/>

### 3.6. Обзор рынка аренды нестационарных торговых объектов

В настоящее время объекты НТО разыгрываются на торгах. Первые торги прошли 15 апреля 2015 года. Предметом торгов является право на заключение договора на размещение нестационарного объекта или право заключения договора на осуществление торговой деятельности в нестационарном торговом объекте.

Согласно Постановлению Правительства Москвы от 03.02.2011 №26-ПП «О размещении нестационарных торговых объектов, расположенных в городе Москве на земельных участках, в зданиях, строениях и сооружениях, находящихся в государственной собственности», к нестационарным торговым объектам (НТО) относятся торговые объекты, представляющие собой временные сооружения или временные конструкции, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от присоединения или неприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

При осуществлении торговой деятельности в нестационарном торговом объекте должна соблюдаться специализация объекта, минимальный ассортиментный перечень товаров, которые должны быть постоянно в продаже, и номенклатура дополнительных групп товаров в соответствии со специализацией объекта.

Номенклатура специализаций нестационарных торговых объектов, минимальный ассортиментный перечень и номенклатура дополнительных групп товаров утверждаются распоряжением Департамента торговли и услуг города Москвы.

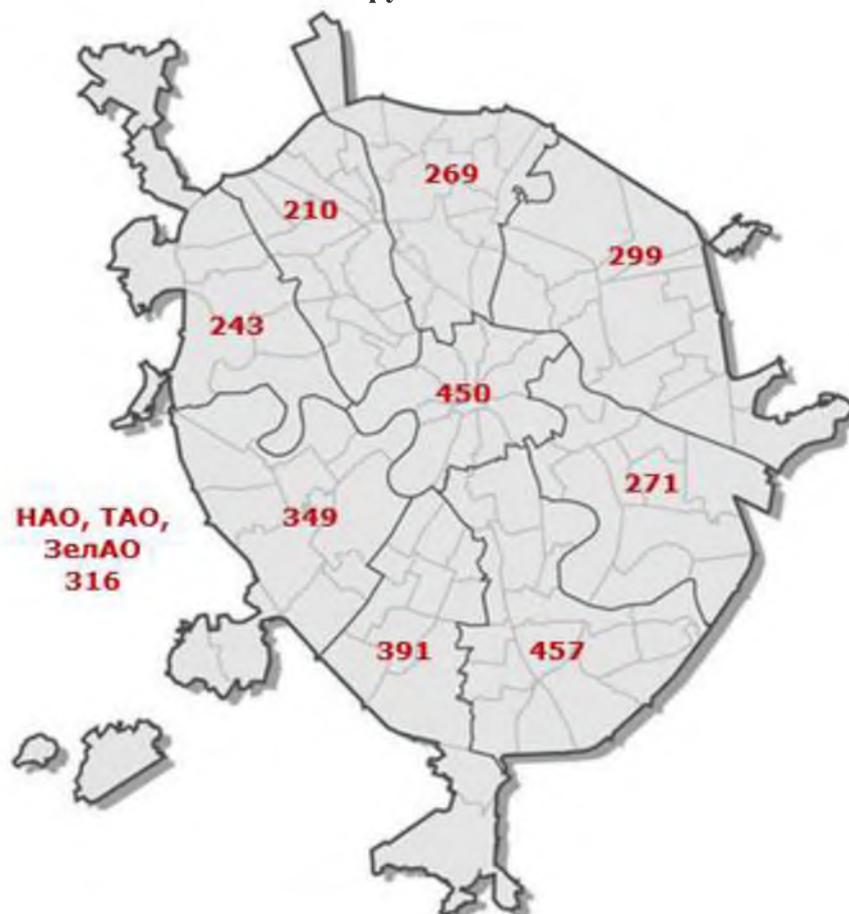
Период и место размещения нестационарного торгового объекта устанавливаются в схеме размещения для каждого объекта с учетом особенностей в отношении размещения отдельных видов нестационарных торговых объектов.

- **Павильон** - временное сооружение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест
- **Киоск** - временное оснащенное торговым оборудованием сооружение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас
- **Торговый автомат** - временное техническое сооружение или конструкция, предназначенные для продажи штучных товаров без участия продавца
- **Бахчевой развал, ёлочный базар** - специально оборудованная временная конструкция, представляющая собой площадку для продажи бахчи / натуральных елок, сосен

- **Сезонные кафе** - специально оборудованное временное сооружение, в том числе при стационарном предприятии, представляющее собой площадку для размещения предприятия общественного питания для дополнительного обслуживания питанием и (или без) отдыха потребителей
- **Передвижные сооружения** - автомагазины (автолавки, автоприцепы), автокафе, изотермические емкости и цистерны, тележки, лотки, палатки, корзины и иные специальные приспособления.

В 90-х и нулевых годах город пестрел нестационарными торговыми объектами. В 2010 году мэр Сергей Собянин начал проведение политики по организации размещения НТО. Прежде всего было принято решение сократить их численность около метро. В 2012 году всех владельцев объектов обязали закупить новые типовые павильоны, разработанные специалистами Москомархитектуры. В начале 2015 года столичные власти объявили, что и эти объекты демонтируют, а вместо них установят в объекты согласно единой архитектурной концепции, которые теперь можно взять в аренду. Долгосрочной целью проведения политики была замена частных ларьков государственными.

#### Распределение количества лотов по округам Москвы



#### Исходные данные

Для целей настоящего анализа использовались данные интернет-портала investmoscow.ru о состоявшихся торгах за весь период с 2015 года по сентябрь 2019 года. Так как объектом исследования является ставка аренды, рассматривались торги, предметом которых являлось право заключения договора на осуществление торговой деятельности в нестационарном торговом объекте. Объем исходной выгрузки составил 3 255 объектов.

#### Анализ ценообразующих факторов – тип и специализация

Ставки аренды НТО значительно варьируются в зависимости от типа объекта, специализации, местоположения, площади и пр. факторов.

По ценовой категории нестационарные торговые объекты можно разделить на следующие типы: передвижные торговые объекты, торговые автоматы, сезонные развалы, киоски/ларьки/палатки, павильоны/кафе, помещения в подуличных переходах.

При этом стоит отметить, что киоски, ларьки, палатки стоит разграничить внутри группы по специализации объекта (продукты, цветы, билеты, печать, пр.).

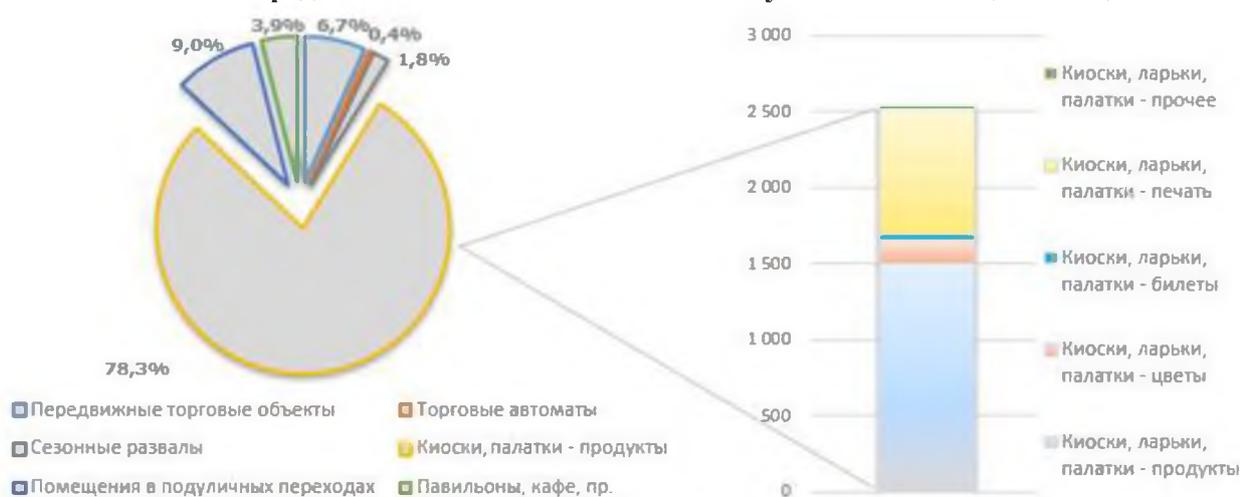
Павильоны, кафе выделяются в отдельную категорию по принципу наличия торгового зала, т. е. покупатель может войти в торговый объект (в отличие от киосков, ларьков, палаток).

Также принципом классификации является и площадь объектов. Проанализировав данные о состоявшихся торгах, а также изучив Приказы Москомархитектуры о типовых архитектурных решениях, характеристиках и требованиях к нестационарным торговым объектам, была выявлена типовая площадь нестационарных торговых объектов. Стоит отметить, что передвижные торговые объекты и торговые автоматы занимают малую площадь, которая имеет скорее нормативный характер, поэтому для целей анализа ставки по данным категориям рассматриваются за объект в целом.

#### Типичная площадь объектов нестационарной торговли по типу объекта

Тип объекта	Специализация	Площадь, кв.м
Передвижные торговые объекты	Прохладительные напитки, мороженое и пр.	до 4
Торговые автоматы	Торговые автоматы	до 4
Сезонные развалы	Бахчевые культуры, елочные базары	5-10
Киоски, ларьки, палатки	Продукты (молоко, мясная гастрономия, овощи и фрукты, хлебобулочные изделия, мороженое, общепит, пр.)	6-9
	Цветы	6-9
	Билеты	4-6
	Печать	6-9
Помещения в подуличных переходах	Прочее (бытовые услуги, детские товары, игрушки, прокат, сувенирная продукция)	6-9
	Комплексный объект, бытовые услуги, галантерейные товары, парфюмерные и косметические товары, продовольственные товары, сотовая связь, театральные билеты, хозяйственные товары и пр.	от 3 до 35
Павильоны, кафе, пр.	Общественное питание, зрелищно-развлекательные услуги, кафе, комплексное, продовольственные товары, цветы, услуги в области спорта и отдыха, прокат	от 10 до 750

#### Распределение количества лотов по типу объекта и специализации



Наибольшее количество лотов НТО представляет собой киоски, ларьки, палатки. Причем наиболее распространенной специализацией внутри группы является специализация «продукты».

Второй по численности группой выступают помещения в подуличных переходах, причем для такого типа объектов характерно предложение нескольких объектов одним лотом. В текущем году количество киосков и павильонов в подземных переходах Москвы увеличилось в 2 раза по итогам городских аукционов по сравнению с прошлым годом. Данный факт также отметил заместитель

Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

Третье место по численности занимают передвижные торговые объекты.

#### **Анализ ценообразующих факторов – местоположение**

Важнейшим ценообразующим фактором является местоположение объекта. Удобство расположения напрямую влияет на оборот точки, а следовательно, определяет и ставку аренды.

Нестационарные торговые объекты, расположенные в парках, на набережной или площади являются привлекательным лотом для арендатора, а следовательно, и ставки аренды в таких объектах высокие. Самые же высокие ставки аренды наблюдаются на улицах, представляющих историческую ценность, и улицах с большим пешеходным трафиком, а также на площади рядом с метро. Это улицы так называемых торговых коридоров:

- Арбат
- Столешников переулок
- Тверская
- 1-я Тверская-Ямская
- Кузнецкий Мост
- Варварка
- Ильинка
- Никольская
- Остоженка
- Большая Лубянка
- Пятницкая
- Воздвиженка
- Волхонка
- Басманная (Старая Басманная)
- Камергерский переулок
- Маросейка
- Моховая
- Неглинная
- Большая Никитская
- Охотный ряд
- Петровка
- Большая Ордынка
- Большая Дмитровка
- Покровка
- Мясницкая
- Пятницкая
- Кутузовский проспект

Основные торговые улицы отличаются высокой проходимостью. Пешеходный трафик им обеспечивает близость к достопримечательностям, гостиницам, театрам, музеям и железнодорожным вокзалам.

Ставка аренды объектов одного типа зачастую варьируется в несколько раз в зависимости от местоположения. Даже на одной улице, на четной и нечетной стороне, ставка аренды может отличаться более чем в два раза.

Однако стоит также отметить, что нередко несколько объектов выставляются на торги одним лотом, что снижет воздействие на ставку фактора местоположения. Такая ситуация характерна в особенности для помещений в подуличных переходах, а также для киосков, ларьков, палаток со специализацией "печать".

#### **Ставки аренды по типам объекта и месторасположению**

Тип объекта	Специализация	Улицы, представляющие историческую ценность, и улицы с большим количеством трафика, площади рядом с метро	Парк, набережная, площадь	Улицы со средним и низким пешеходным трафиком	Единицы измерения
Передежные торговые объекты	Холодильные напитки, мороженое и пр.	70 000 – 150 000	55 000 – 100 000	10 000 – 30 000	объект в целом руб. с НДС/мес.
Торговые автоматы	Торговые автоматы	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	7 000 – 30 000	объект в целом руб. с НДС/мес.
Сезонные развалы	Базовые культуры, елочные базары	5 000 – 19 000	-	1 000 – 5 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
	Продукты (молоко, мясная гастрономия, овощи и фрукты, хлебобулочные изделия, мороженое, общепит, пр.)	11 000 – 30 000	1 000 – 10 000	1 000 – 7 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
Кiosки, парки, палатки	Цветы	5 000 – 25 000	-	1 500 – 3 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
	Билеты	10 000 – 25 000	-	2 000 – 10 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
	Печать	15 000 – 35 000	-	7 000 – 15 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
Понятия в подумичных переходах	Прочие (бытовые услуги, детские товары, игрушки, прокат, сувенирная продукция)	5 000 – 35 000	-	1 000 – 5 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
	Комплексный объект, бытовые услуги, галантерейные товары, парфюмерные и косметические товары, продовольственные товары, сотовая связь, театральные билеты, хозяйственные товары и пр.		5 000 – 10 000		руб. с НДС/кв. м/мес.
Павильоны, кафе, пр.	Общественное питание, зрелищно-развлекательные услуги, кафе, комплексное, продовольственные товары, цветы, услуги в области спорта и отдыха, прокат	5 000 – 10 000	10 000 -15 000	1 000 – 5 000	руб. с НДС/кв. м/мес.

Авторы обзора: Лопатин Алексей, Департамент оценки и консультационных услуг, Заместитель Директора Департамента; Лавлинская Полина, Департамент оценки и консультационных услуг, Аналитик  
(Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2466/news/13898>)

### 3.7. Краткий обзор критериев, по которым определяется, является ли объект движимым имуществом или относится к недвижимости

В ходе анализа аукционов по аренде на территориях, принадлежащих государственным учреждениям, не были выявлено достаточное количество заявок, поскольку данный рынок крайне ограничен. Использовать объект оценки в качестве объекта недвижимости не представляется возможным, ввиду нижеследующего:

Движимое имущество, принятое на учет в качестве объекта основных средств с 1 января 2013 г., не признается объектом налогообложения (пп. 8 п. 4 ст. 374 НК РФ). В связи с этим для компании важно правильно определить вид приобретенного объекта.

Понятия движимого и недвижимого имущества содержатся в ст. 130 ГК РФ. Однако в этой норме не установлен конкретный перечень таких объектов, а указан лишь общий критерий отнесения имущества к недвижимости. В частности, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей. То есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

На практике такая формулировка вызывает споры в отношении широкого круга объектов - торговых павильонов, ангаров, пристроек к зданиям, складов, автомоек и автостоянок, АЗС, асфальтированных площадок и т.п. К тому же суды указывают, что связь объекта с землей не является единственным признаком, по которому он может быть отнесен к недвижимости (см. врезку на с. 34). И этот вопрос необходимо решать с учетом всех документов, имеющих отношение к спорному имуществу (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.12.2006 N А43-19271/2005-12-644).

Постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 N 636-ПП утвержден Порядок размещения и установки на территории г. Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства. В документе перечислены некапитальные объекты, которые могут размещаться в городе за счет внебюджетных источников. К таковым, в частности, относятся:

- плоскостные парковки (площадки для легкового автотранспорта без устройства фундаментов);
- осветительное оборудование без устройства фундаментов и прокладки подземных коммуникаций;

- фонтаны с устройством ограждающих конструкций гидротехнических систем с заглублением до 0,5 м;
- объекты модульного типа общей площадью основания до 25 кв. м, в том числе с подключением к сетям электроснабжения и организацией оснований с заглублением до 0,4 м (без устройства фундаментов и организации подключения к инженерно-техническим сетям водопровода, канализации, газо- и теплоснабжения);
- открытые площадки для размещения контейнеров для сбора отходов строительства и сноса, открытые площадки для грунта, размещаемые на период производства работ, связанных с организацией строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (без специального покрытия и устройства дренажа);
- производственные, складские, вспомогательные сооружения без устройства фундаментов (в том числе цельноперевозные, контейнерного типа, сборно-разборной конструкции), возводимые на период строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

К объектам капитального строительства не относятся временные постройки, киоски, навесы и т.п. (п. 10 ст. 1 и пп. 2 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Основные критерии при отнесении объекта основного средства к движимому или недвижимому имуществу.

Критерий 1. Возможность перемещения объекта основного средства без ущерба его назначению.

Критерий 2. Сборно-разборный характер конструкции объекта.

Критерий 3. Наличие у объекта фундамента.

Критерий 4. Наличие подведенных к имуществу стационарных.

Критерий 5. Предназначение земельного участка, на котором расположен объект имущества.

Критерий 6. Наличие у объекта имущества технического паспорта БТИ

*Источник информации:* <http://areopag2002.ru/kriterii-po-kotorym-sudy-ocenivayut>

### **3.7.1. Анализ текущих предложений по аренде аренде**

Оценщиком были проанализированы предложения по аренде помещений Московского региона.

## Анализ предложений о аренде объектов недвижимости

Наименование	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Источник информации	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283109847/">https://www.cian.ru/rent/commercial/283109847/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284064426/">https://www.cian.ru/rent/commercial/284064426/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282846104/">https://www.cian.ru/rent/commercial/282846104/</a>
Телефон	968 050 8 73	985 183 64 81	916 553 11 94	909 998 89 34
Адрес местоположения	Московская обл., г.Красногорск, мкр.Райцентр, ул.Циолковского, д.6	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Романовская, 7	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Центральная, 55	Московская обл., Красногорский г.о., р.п. Нахабино, ул.Институтская, 5А
Удаленность от МКАД	менее 10 км	11 км от МКАД	12 км от МКАД	16 км от МКАД
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Дата публикации/Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Общая площадь, кв. м	473,9	116,6	160,0	140,0
Площадь подвала, кв. м.	0,0			
Площадь цоколя, кв. м.	0,0			
Площадь 1-го этажа, кв. м.	473,9	116,6	160,0	
Площадь 2-го этажа и выше, кв.м.	0,0			
Стоимость аренды, руб./мес.	521 290	139 920	160 000	200 000
Стоимость, руб./кв. м/год	13 200	14 400	12 000	17 143
Тип помещения (встроенное/ОСЗ)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Торговое назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Линия расположения	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Направление	Западное	Западное	Западное	Западное
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Удаленность от метро	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Среднее значение, руб./кв.м./год			14 186	
Минимальное значение, руб./кв.м./год			12 000	
Максимальное значение, руб./кв.м./год			17 143	

Источник: данные специализированных сайтов

### 3.8. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 3.9

#### Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Не более 60	61-270	271-545

*Источник информации: Положение ЦБ РФ № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» от 28 июня 2017*

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

По данным сайта Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г. (информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/> для специализированных торговых объектов торгового назначения установлены следующие сроки экспозиции.

**Срок экспозиции для специализированных торговых объектов**

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
17	Объекты общественного назначения Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11

Источник: <https://statielt.ru/>

Примечание к таблице.

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

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 основании вышеприведенных данных, а также учитывая масштаб Объекта оценки и текущее состояние рынка, в дальнейших расчетах Оценщик принял срок экспозиции на продажу имущества, входящего в состав Объекта оценки, с учетом местоположения и общей площади длительностью в 8 месяцев, что соответствует среднему сроку ликвидности по РФ для соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

## 4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Недвижимость** - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Разрешенное использование объекта в настоящее время: Помещения Теплицы 2 (Буфет);, текущее использование объекта в качестве помещения под кафе.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не выявлено.

2. Объемно-планировочные характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации объекта в качестве помещения под кафе.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

**ВЫВОД:**

Учитывая правовую ситуацию, цель и назначение оценки, для оцениваемого объекта недвижимого имущества принимается наиболее эффективное использование по текущему использованию, в качестве помещения под кафе.

## 5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

В соответствии с техническим заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость и ликвидационную стоимость.

**Рыночная стоимость**<sup>5</sup> - 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.

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

В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки учитывается специфика Объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

### 5.1. Затратный подход

**Затратный подход** (cost approach) – 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, Оценщик учитывает:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

**Затраты замещения (стоимость замещения)** представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

<sup>5</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  
ООО «Аудит и консалтинг», тел.: (495) 663-63-75

**Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)** представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход при определении рыночной ставки аренды не может служить объективным инструментом оценки. Это выражается в отсутствии возможности определения фактических затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого имущества, т.к. по факту производится оценка шатра, расположенного на земельном участке, принадлежащего государственному учреждению. Кроме того, затраты не могут быть основой и индикатором доходности имущества, поскольку здесь задействованы иные экономические рычаги, обусловленные фактором равновесия спроса и предложения.

*Исходя из изложенного, учитывая цель оценки, специфику оцениваемого имущества, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки, а также на основании п. 1 и п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода к оценке.*

## 5.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

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

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом Оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, Оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщик учитывает:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

*Исходя из изложенного, учитывая цель оценки, специфику оцениваемого имущества, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки, а также на основании п. 1 и п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.*

### 5.3. Доходный подход

**Доходный подход** (income approach) - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, Оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток,

денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода, для расчета величины рыночной ставки аренды используется метод обратной капитализации дохода. Определение величины арендной ставки основывается на рекапитализации рыночной стоимости объекта и построении обратного денежного потока от чистого операционного дохода до величины арендной ставки.

На настоящем этапе развития рынка можно наблюдать существенный диссонанс между стоимостью продажи объекта и стоимостью его аренды. Данный разрыв обусловлен различными тенденциями при принятии собственниками того или иного инвестиционного решения об использовании объекта. При продаже на открытом рынке, как правило, указывается максимально высокая стоимость, подлежащая коррекции в ходе экспозиции и торгов с потенциальными покупателями. Для целей применения методов доходного подхода актуальным вопросом является требуемая норма доходности объекта и связанные с ней риски. В данном случае объектом оценки является величина рыночной ставки арендной платы за право срочного пользования нестационарным торговым павильоном. Очевидно, что доходность объекта прямо связана с местом его расположения и в полной мере раскрывается в рамках применения сравнительного подхода. При указанных условиях применение доходного подхода нецелесообразно.

*Исходя из изложенного, учитывая цель оценки, специфику оцениваемого имущества, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки, а также на основании п. 1 и п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применение доходного подхода в настоящей оценке.*

## 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ИМУЩЕСТВА

### 6.1. Расчет рыночной арендной ставки имущества на основе сравнительного подхода

#### 6.1.1. Описание и выбор методов сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, которые были переданы или предлагаются в аренду путем публичной оферты или с торгов.

Сравнительный подход при оценке объектов имущества реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений (сравнения продаж);
- метод соотнесения цены и дохода.

В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете выполнен метод сравнения предложений на аренду нестационарных торговых объектов.

#### *Метод сравнения*

Данный метод, является наиболее оптимальным. Он позволяет определить величину арендной ставки при наличии развитого рынка аренды. Этот метод предполагает составление выборки объектов сравнения по арендным ставкам.

Данный метод определяет рыночную стоимость аренды на основе анализа предложений по аренде объектов, сходных по расположению (на территории, принадлежащей государственному учреждению) и доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости аренды имущества методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных объектам предполагаемым для сдачи в аренду.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с объектом оценки с использованием элементов сравнения и внесение поправок в ставку каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений ставок объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения стоимости.

#### Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права (обременение договорами аренды, сервитуты);
- условия финансирования льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);
- условия продажи (наличие финансового давления на сделку);
- рыночные условия (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени);
- экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);
- вид использования (зонирование).

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом имущества.

Математическая модель оценки объекта имущества с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

$V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;

- $n$  - количество аналогов;  
 $V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;  
 $\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.  
Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной ставки арендной платы объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

- $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

## 6.2. Расчет рыночной арендной ставки

### 6.2.1. Описание объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века. В ходе проведения исследования выявлено, что коммерческая эффективность использования памятников архитектуры является типа типичной для данного сегмента рынка, имеет свои особенности и предполагает приём на себя ряда обязательств по сохранению памятника архитектуры. В связи с чем, существенных факторов, влияющих на стоимость объекта культурного наследия не выявлено.

В ходе анализа объявлений по аренде объектов, расположенных на территории государственных учреждений были сделаны следующие выводы:

1. В музеях-заповедниках и усадьбах Московской области отсутствуют объявления по сдаче в аренду схожих объектов. Таким образом, поиск аналогов осуществлялся в Московской области.
2. Ставка аренды указывается за кв.м. сдаваемого объекта.

#### Описание объектов аналогов\*

Таблица 6.1

Наименование	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Источник информации	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283109847/">https://www.cian.ru/rent/commercial/283109847/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284064426/">https://www.cian.ru/rent/commercial/284064426/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282846104/">https://www.cian.ru/rent/commercial/282846104/</a>
Телефон	968 050 8 73	985 183 64 81	916 553 11 94	909 998 89 34
Адрес местоположения	Московская обл., г.Красногорск, мкр.Райцентр, ул.Циолковского, д.6	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Романовская, 7	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Центральная, 55	Московская обл, Красногорский г.о., р.п. Нахабино, ул.Институтская, 5А
Удаленность от МКАД	менее 10 км	11 км от МКАД	12 км от МКАД	16 км от МКАД
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Дата публикации/Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Общая площадь, кв. м	473,9	116,6	160,0	140,0
Площадь подвала, кв. м.	0,0			
Площадь покола, кв. м.	0,0			
Площадь 1-го этажа, кв. м.	473,9	116,6	160,0	
Площадь 2-го этажа и выше, кв.м.	0,0			
Стоимость аренды, руб./мес.	521 290	139 920	160 000	200 000
Стоимость, руб./кв. м/год	13 200	14 400	12 000	17 143

Тип помещения (встроенное/ОСЗ)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Торговое назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Линия расположения	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Направление	Западное	Западное	Западное	Западное
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Удаленность от метро	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительно
Состояние отделки	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Источник: специализированные сайты

\*В результате телефонных переговоров с риелторами занимающимися продажей объектов – аналогов, были уточнены данные об объекте – аналоге, не указанные в объявлении или указанные с неточностью.

### Расчет стоимости рыночной арендной ставки за Объект оценки

Таблица 6.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №6
Адрес расположения		Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория "Музей-усадьба "Архангельское", дом 15	Московская обл., г.Красногорск, мкр.Райцентр, ул.Циолковского, д.6	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Романовская, 7	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Центральная, 55	Московская обл., Красногорский г.о., р.п. Нахабино, ул.Институтская, 5А
Аренднопригодная площадь	кв.м	191,20	473,90	116,60	160,00	140,00
Площадь 1-го этажа, кв.м.	кв.м	191,20	473,90	116,60	160,00	140,00
Величина ставки арендной платы с учётом НДС и части эксплуатационных расходов	руб./кв.м/год		13 200	14 400	12 000	17 143
<b>Условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированное значение	руб./кв.м./год		13 200	14 400	12 000	17 143
<b>Условия рынка</b>		Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированное значение	руб./кв.м./год		13 200	14 400	12 000	17 143
<b>Дата публикации/Дата выставления на торги</b>		Февраль 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированное значение	руб./кв.м./год		13 200	14 400	12 000	17 143
<b>Корректировка на торг</b>	%		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Величина арендной ставки с учетом корректировки на торг	руб.		12 672	13 824	11 520	16 457
<b>Общая площадь объекта</b>	кв.м	191,20	473,90	116,60	160,00	140,00
Корректировка			12,62%	-6,28%	-2,30%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м./год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Вид права</b>		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м./год.		14271	12956	11255	15799
<b>Состав площадей</b>		ПСН (в т.ч. Торговое)	ПСН (в т.ч. Торговое)	ПСН (в т.ч. Торговое)	ПСН (в т.ч. Торговое)	Свободное назначение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м./год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Направление</b>		Западное	Западное	Западное	Западное	Западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м./год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Удаленность от МКАД</b>		менее 10 км	менее 10 км	11 км от МКАД	12 км от МКАД	16 км от МКАД
средняя арендная ставка		23 400,00	23 400	23 400	23 400	23 400

Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.					
<b>Наличие отдельного входа</b>		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Состояние внутренней отделки</b>		Включены	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Эксплуатационные расходы</b>		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Коммунальные платежи</b>		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Этаж расположения</b>		1 этаж	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Доступ к объекту</b>		На закрытой территории	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Наличие мебели</b>		Нет	нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.		14 271	12 956	11 255	15 799
<b>Удаленность от метро</b>		Более 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год.		14 271	12 956	11 255	15 799
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по модулю без учета торга)			12,62%	6,28%	2,30%	4,00%
Весовой коэффициент		1,000	0,2320	0,2507	0,2613	0,2560
<b>Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, без учета корректировки на доступ к объекту</b>	руб./кв.м/год		13 544			
<b>Доступ к объекту</b>	коэф.		0,88			
<b>Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, с учетом корректировки на доступ к объекту</b>	руб./кв.м/год		11 919			
<b>Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС</b>	руб./год.		2 278 913			
<b>Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС</b>	руб./мес.		189 909			
<b>Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС</b>	руб./день.		9 365			

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j}, \text{ где:}$$

$V_i$  – весовой коэффициент для i-ого аналога;  $K_i$  – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;  $n$  – Количество аналогов.

### Обоснование примененных корректировок

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения

качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

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

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Корректировка на объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка не применялась, все объекты принадлежат продавцам на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, корректировка не вводится.

Корректировка на условия рынка

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, корректировка не вводится.

Корректировка на дату публикации

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, корректировка не вводится.

Поправка на уторговывание

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Величины возможных поправок на торг представлены в справочнике Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные на 01.04.2023 г.

Данные представлены в следующей таблице:

Таблица 6.3

№	Объекты	Норма продаж	Средняя цена за кв. м	Средняя цена за кв. м по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Первичная продажа в рамках земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Объекты в форме объектов недвижимости в форме земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Сделка купли-продажи в рамках земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	При покупке объектов недвижимости в рамках земельного участка	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Сделка купли-продажи объектов в рамках земельного участка с учетом особенностей объектов недвижимости в форме земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Сделка купли-продажи объектов в рамках земельного участка с учетом особенностей объектов недвижимости в форме земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Купельная сделка, приобретение объектов недвижимости в рамках земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Б. При покупке объектов</b>							
8	Первичная продажа в рамках земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Объекты в форме объектов недвижимости в форме земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Сделка купли-продажи в рамках земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	При покупке объектов недвижимости в рамках земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Оценщиком принято решение применить среднюю скидку на торг при аренде торговых помещений в РФ в размере 0,96 (-4%).

#### Корректировка на площадь Объекта (поправка на масштаб)

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Величина корректировки определена на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область), ABN GROUP, 6-е издание, Москва, 2022 г.(стр.56)

Таблица 6.4

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100- 300	300 - 500	500 - 1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20 - 50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100- 300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300 - 500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500 - 1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади

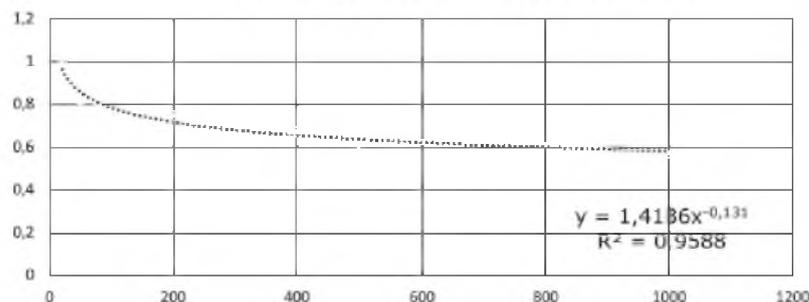


Таблица 6.5

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №5
Общая площадь	кв.м	191,20	473,90	116,60	160,00	140,00
Значение по экспоненциальному тренду	руб.	0,4802	0,4264	0,5124	0,4915	0,5002
Корректировка	%		12,62%	-6,28%	-2,30%	-4,00%

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

#### Корректировка на доступ к объекту

Объект оценки представляет собой помещение, с предполагаемым использованием под кафе, расположенная на закрытой территории Музея-усадьбы «Архангельское». Доступ к объекту является существенным ценообразующим фактором. Существует значительная разница между объектами оценки расположенными на закрытой территории и объектами, со свободным доступом. Поскольку объект оценки и Объекты-аналоги №1-№3 отличаются по данному фактору, требуется введение соответствующей корректировки. Величина корректировки определялись на основании данных справочника оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов- Авторы: Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2021 г. стр. 134, таблица 48. К расчётам принимается среднее значение на уровне: 12% (0,88).

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 48

Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,88	0,82 - 0,95

*По всем остальным параметрам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.*

**Справочная информация:**

В ходе анализа рынка аренды схожих объектов (без учета местоположения) не было выявлено предложений по аренде Павильонов. Таким образом, были приняты к расчетам предложения по аренде другого вида объектов. Была выявлена зависимость ставок аренды от количества дней аренды.

Таблица 6.7

Название организации	Ссылка	Аренда 1 день, руб.	Аренда в последующие дни, руб.	Процент удорожания аренды имущества (1 день/1месяц)
МегаАренда.ру	<a href="http://mega-arenda.ru/goods.php?id=1039">http://mega-arenda.ru/goods.php?id=1039</a>	20 000	10 000	50%
Компания «Пан прокат»	<a href="https://pan-prokat.ru/catalog/arenda-shatrov-dlya-meroprivatny-v-moskve/">https://pan-prokat.ru/catalog/arenda-shatrov-dlya-meroprivatny-v-moskve/</a>	12 000	6 000	50%
Right Guys	<a href="https://rguys.pro/arenda-shatrov/arenda-shatra-pagoda-2x2/">https://rguys.pro/arenda-shatrov/arenda-shatra-pagoda-2x2/</a>	6 589	3 295	50%
<b>Среднее значение:</b>				50%

Процент удорожания арендной ставки за 1 день по отношению к арендной ставке от 2 дней и более составляет 50%. Таким образом, арендная ставка Объекта оценки за 1 день составит:

$$2\ 278\ 913/365 * (1 + 50\%) = 9\ 365 \text{ руб./день с учетом НДС.}$$

**Расчет коэффициента вариации**

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%, \text{ где}$$

- V - коэффициент вариации,
- $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,
- a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов имеет допустимое значение.

Расчет коэффициента вариации Таблица 6.8

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	a	13 570
Сумма квадратов отклонений значения x от среднего ряда данных	дисперсия	3 732 021
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	$\delta$ (сигма)	1 932
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	14,24%

Источник: расчеты ООО «Аудит и консалтинг»

### 6.2.2. Заключение о величине рыночной арендной ставки на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.9

Наименование	Величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./год.	Справочная информация:	
		Итоговая величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./мес.	Итоговая величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./день
Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века	<b>2 340 479</b>	<b>195 040</b>	<b>9 618</b>

источник: расчеты ООО «Аудит и консалтинг»

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 7.1. Предпосылки согласования

сравнительного и доходного. Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами) дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки, встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости. Каждый из подходов имеет свои достоинства и недостатки.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), выполняют чаще всего экспертным методом. В роли эксперта выступает оценщик.

**Согласование результата оценки** – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Целью согласования результатов оценки, полученных различными методами, является определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

### 7.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Расчет рыночной арендной ставки имущества выполнен одним подходом – сравнительным, поэтому в итоговой стоимости ему присваивается вес, равный 100%.

Таблица 7.1

Наименование	Загранный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./год.
Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века	Не применялся	2 278 913	Не применялся	2 278 913

### 7.3. Заключение об итоговой величине рыночной арендной ставки Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

### Итоговая величина рыночной арендной ставки недвижимого имущества Объекта оценки<sup>1</sup>

Таблица 7.2

Наименование	Величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./год.	Справочная информация:	
		Итоговая величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./мес.	Итоговая величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, без учета КП, с учетом ЭР, с учетом НДС, руб./день
Помещения Теплицы 2 (Буфет): Здание одноэтажное, внешние габариты 29,24 м x 8,0 м. Площадь по внутреннему обмеру - 191,2 кв.м., являющиеся частью комплекса «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века	<b>2 278 913</b>	<b>189 909</b>	<b>9 365</b>

<sup>1</sup> В соответствии с п.15 Приложения № 1 к Договору суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта не предусматривается.

## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-Оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
  - оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
  - у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации Оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-Оценщик



Т.Ю. Большакова

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### а) Методическая литература

- Оценка недвижимости под общей редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., М., Финансы и статистика, 2005 г.
- «Оценка недвижимости». Учебное пособие. И.В. Гранова. – М.: Изд-во «Приор», 2001 год.
- «Введение в теорию оценки недвижимости» А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М, 98.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е., «Стоимость недвижимости», М. Книга и бизнес 2002;
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким, Экспертное бюро М., 1997 г.

### б) Справочная литература

- Интернет-сайты компаний, осуществляющих маркетинговые исследования рынка недвижимости.
- Интернет-сайты агентств недвижимости г. Москвы и Московской области.
- Официальные сайты Министерства экономического развития и торговли РФ, Госкомстата РФ, Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ.
- «Справочник официальных определений и терминов по экономике и финансам». Ю.И. Фединский. М.: изд-во «Экзамен», 2002 г.
- Словарь «Борисов А.Б. Большой экономический словарь. — М.: Книжный мир, 2003. — 895 с.».

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ

### Перечень приложений настоящего Отчета:

1. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

## Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика

**РОСГОССТРАХ**

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г.

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«23» августа 2022г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г. на основании Заявления Страхователя от «23» августа 2022г. в Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счет: 30101810300000000985, БИК: 044525985
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «Аудит и консалтинг», ИНН: 7720818770 Адрес: г. Москва, Рязанский пр-кт, дом 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В Р/с: 40702810238000001580 в ПАО Сбербанк, г. Москва, К/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:</b>	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (будущим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 часов 00 минут «05» сентября 2022г. по 24 часа 00 минут «04» сентября 2023г.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не устанавливается.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	115 000,00 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно, срок уплаты до «05» сентября 2022г.
<b>ДОПОЛНЕНИЯ:</b>	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г.

СТРАХОВЩИК  
ПАО СК «Росгосстрах»СТРАХОВАТЕЛЬ  
ООО «Аудит и консалтинг»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"Аудит и консалтинг"

(г. Москва)

ИНН 7720818770

**является членом  
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА  
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"**

Москва, "19" февраля 2002 года

Регистрационный № 77173

Дата выдачи: "5" декабря 2014 года



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## ООО «Аудит и консалтинг»

г. Москва  
(ОГРН1147746771226)

Решением Правления Некоммерческого партнерства «Национальный союз экспертных организаций» от «13» октября 2014года, (Протокол №11/04)

Включен в реестр членов НП «НСЭО» за регистрационным номером 77-031

Президент



А.О. Буров

Адрес: 127055, Москва, Угловой пер., д. 2, офис 22/3, Почтовый адрес: 119048, г. Москва, а/я № 111  
Тел./факс: (499) 248-4238, моб. (925) 230-8647, E-mail: rve2012@mail.ru; www.rve2012.ru  
ОГРН 1177990216960 ИНН/КПП 7702490450/770701001





# РОСГОССТРАХ



## ПОЛИС К ДОГОВОРУ № 37/22/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«05» октября 2022г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 37/22/134/982 от «05» октября 2022г., на основании Заявления Страхователя от «05» октября 2022г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (бланые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

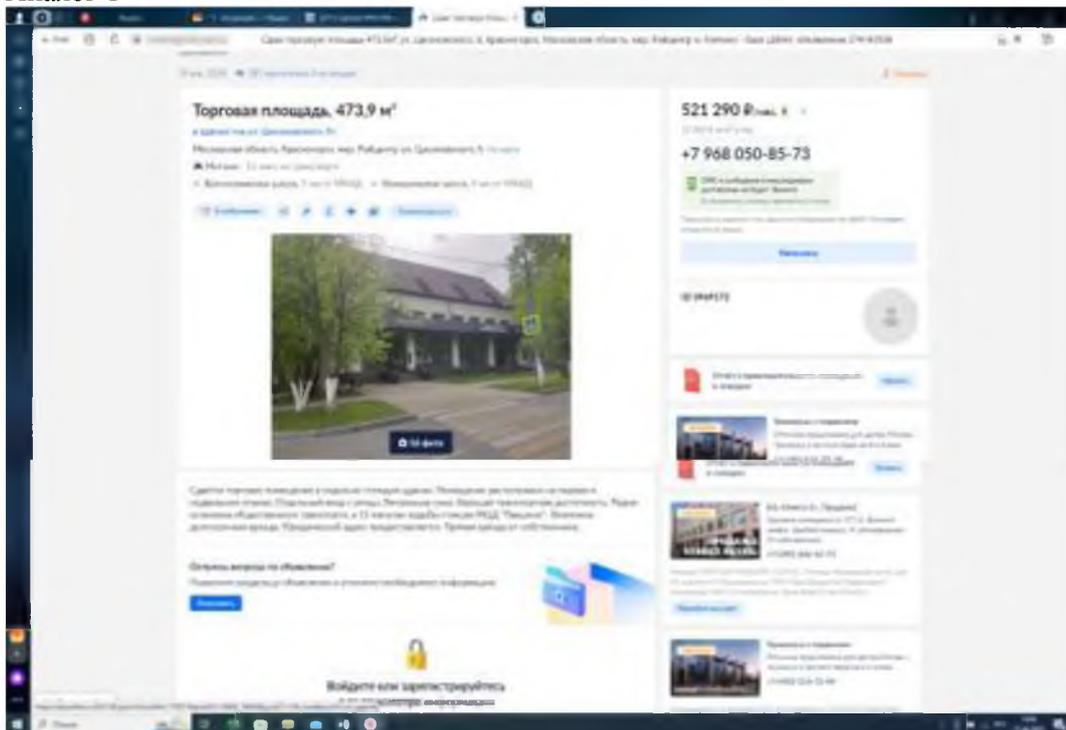
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 4070181029170000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счет: 30101810300000000985, БИК: 044525985
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Большикова Татьяна Юрьевна, ИНН: 772802834375 Паспортные данные: Серия 45 13 № 439326, выдан 20.01.2014 года, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Обручевский.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 часов «09» октября 2022 г. по 24.00 часа «08» октября 2023 г.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:</b>	не установлен (отсутствует).
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	7 800,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек.
<b>ПОЯСДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно, срок уплаты до «10» октября 2022 г.
<b>ДОПОЛНЕНИЯ:</b>	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 37/22/134/982 от «05» октября 2022г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 37/22/134/982 от «05» октября 2022г., преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 37/22/134/982 от «05» октября 2022г.

СТРАХОВЩИК  
ПАО СК «Росгосстрах»  
  
М.П.

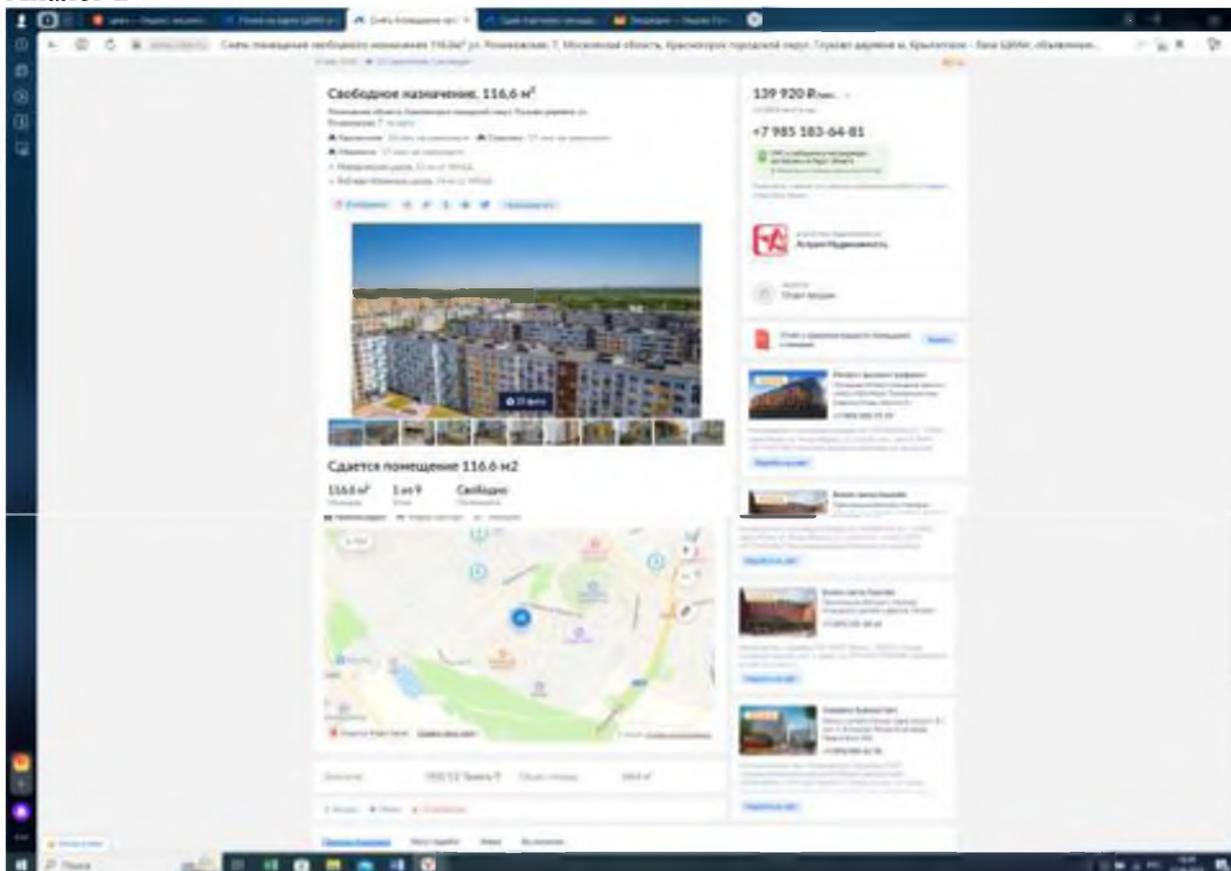
СТРАХОВАТЕЛЬ  
Большикова Татьяна Юрьевна  
  
(Большикова Т.Ю.)

## Копии объявлений объектов используемых в качестве аналогов Объекта оценки

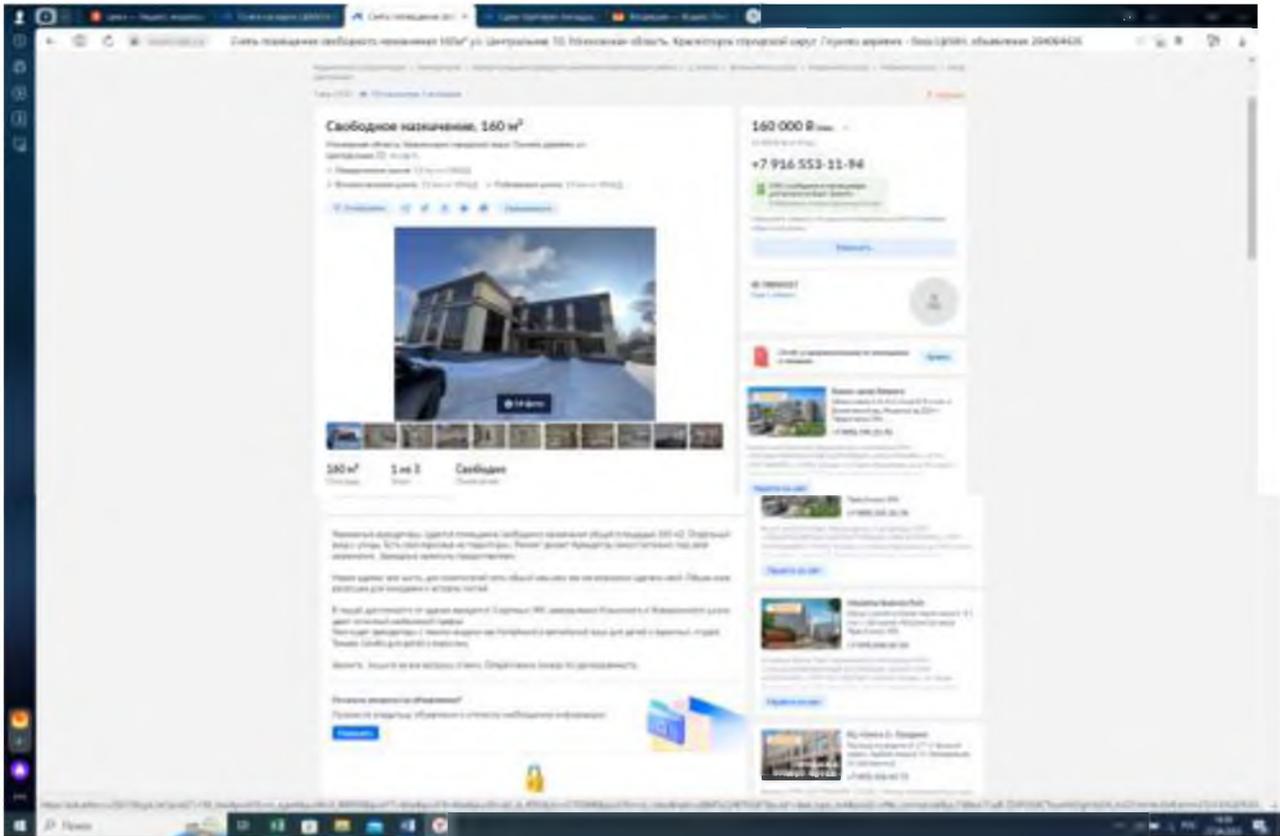
Аналог 1



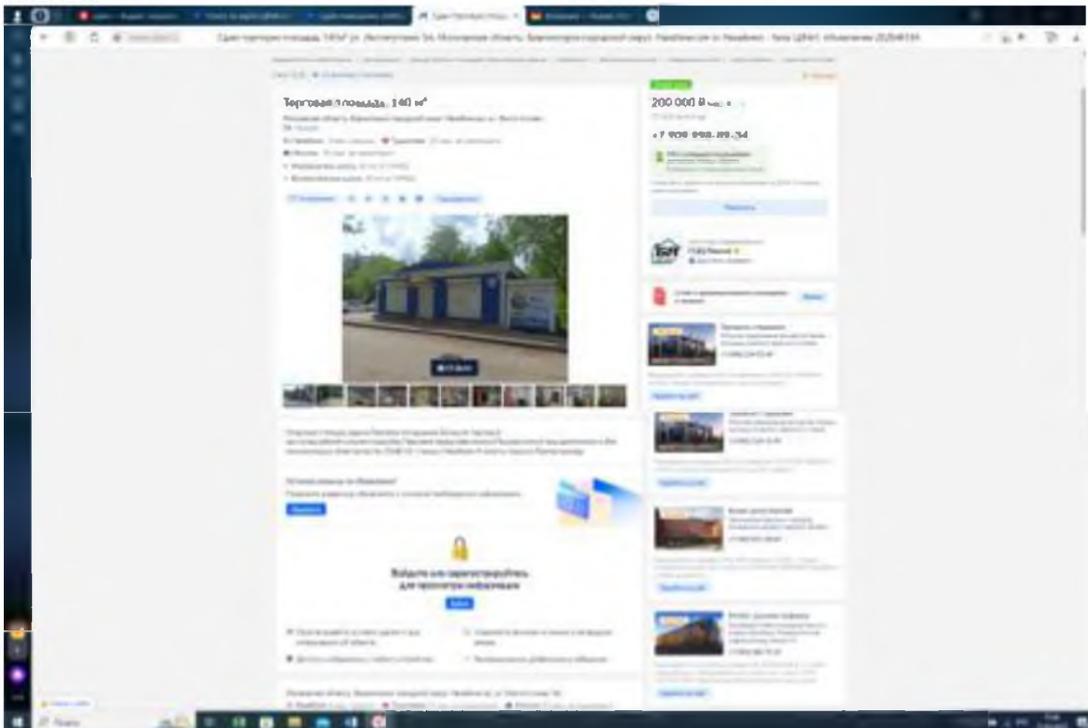
Аналог 2



Аналог 3



Аналог 4



Справочная литература

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде – коэффициент для расчета цены предложения коммерческой недвижимости на основе объективной цены собственности, инвестора или на Продавца/Арендатора, по формуле: цена (100-коэф) \* коэффициент на момент оценки

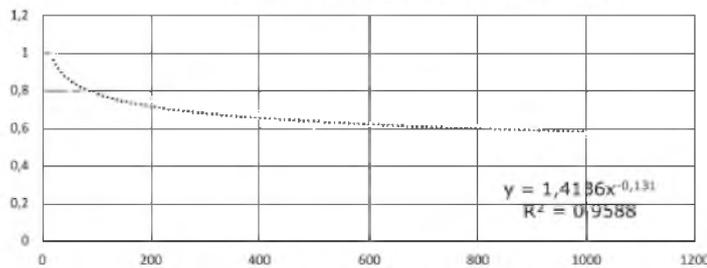
№	Объекты	Начало периода	Конец периода	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисные и другие общепромышленные помещения и здания, в том числе расположенные в районах ДТЭС с земельными участками	0,80	0,87	0,84	0,85	0,84	0,82
3	Складские помещения и здания с земельными участками	0,92	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственные помещения и здания с земельными участками	0,75	0,82	0,80	0,81	0,80	0,80
5	Специализированные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения – в зависимости от приближенности к крупному центру (бытовое обслуживание, транспортный и инженерный инфраструктура)	0,80	0,84	0,83	0,87	0,86	0,78
6	Специализированные земельные участки, в зависимости от величины земельной и кадастровой стоимости земельных участков	0,80	0,84	0,82	0,87	0,86	0,77
7	Коттежные (индивидуальные, производственные) здания, строения и сооружения на земельных участках	0,80	0,84	0,80	0,82	0,80	0,80
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,94	0,97	0,96	0,97	0,96	0,96
9	Офисные и другие общепромышленные помещения и здания	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складские помещения и здания с земельными участками	0,92	0,97	0,95	0,97	0,96	0,94
11	Производственные помещения и здания с земельными участками	0,82	0,87	0,81	0,82	0,81	0,80

Примечание:  
 1. При наличии арендаторов и объектов, зарегистрированных сделок сданы размер скидки (коэффициент) может быть соответственно применен и в продаже и в аренде – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади.  
 2. Коэффициент скидок не применяется к производственным объектам недвижимости Российской Федерации выведенным в перечень объектов недвижимости региональной собственности.

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20 - 50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100 - 300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300 - 500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500 - 1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости



## Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Управление государственного кадастрового учета

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
наименование объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.07.2022г.			
Кадастровый номер:		50:11:0050609:8230	

Номер кадастрового квартала:	50:11:0050609
Дата присвоения кадастрового номера:	30.04.2022
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, пер. "Музей-усадьба "Архангельское", д.15
Площадь, м2:	1147,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	"Этнографические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы" в составе объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль усадьбы "Архангельское", XVII-начало XX века.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1820
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	9799273,01
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:0050609:124
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	здание для размещения объектов культуры
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на объекте (планы этажей), отсутствуют.
Получатель выписки:	Исеева Наталья Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-усадьба "Архангельское". 5024030187

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.07.2022г.			
Кадастровый номер:		50:11:0050609:8230	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-заповедник "Архангельское", ИНН: 5024030187, ОГРН: 1025002865788
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:11:0050609:8230-50:422/2022-2 26.07.2022 16:33:17
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение № 50-3/4-Р, выдан 07.07.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 50:11:0050609:8230-50:422/2022-1 20.04.2022 16:55:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

Лист 3

Здание		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов. 3	Всего листов выписки. 4
26.07.2022г.			
Кадастровый номер:		50:11:0050609:8230	
6	Зачленение в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения в возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИЗДАТЕЛЬСТВО, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-----------------------

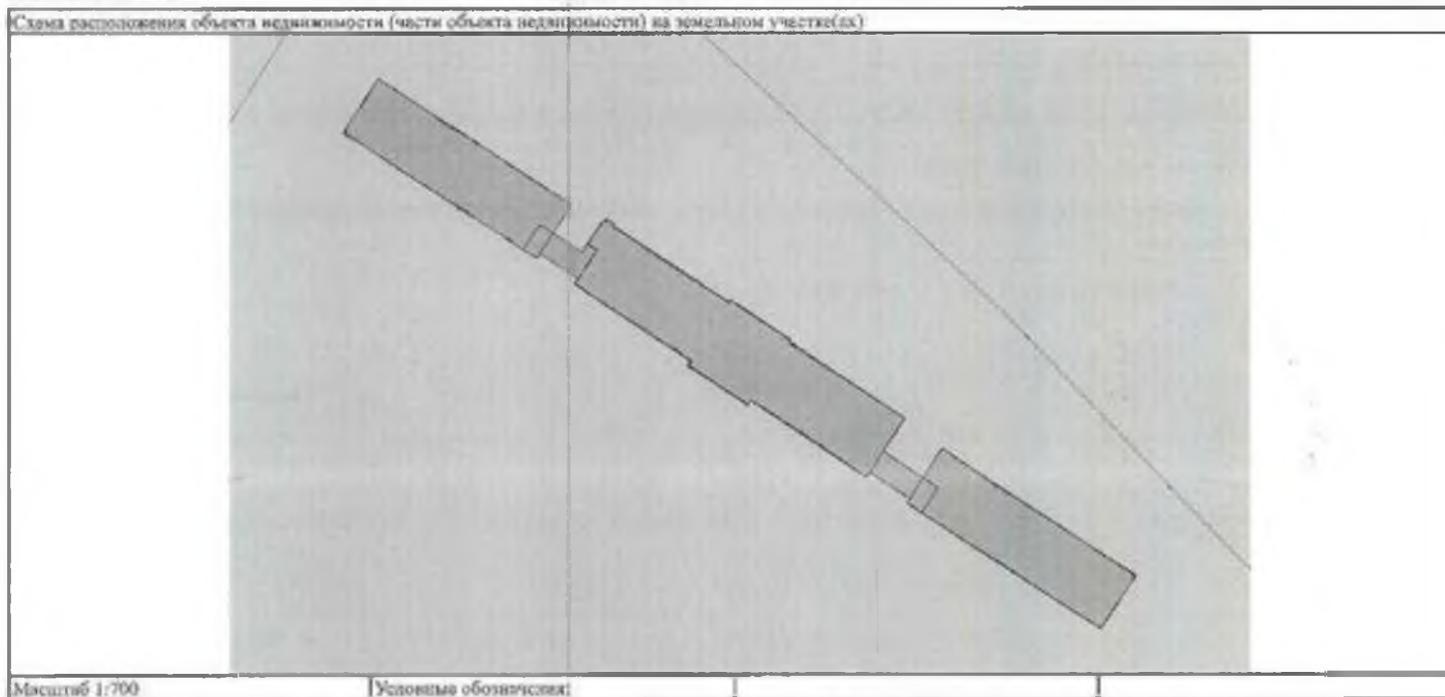
М.П.

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.07.2022г.			
Кадастровый номер:		50:11:0050609:8230	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Дата выдачи 26.07.2022 16:33:17

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг город Красногорск» отделение «Ильинское»

Адрес: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Мечниково, д. 22

Консультант



Перлина Д.М.

**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПРИКАЗ**

7 декабря 2016 г.

Москва

№ 63377-р

**О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью)», 1820–е гг., входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы Архангельское», XVII– начало XIX века (Московская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю**

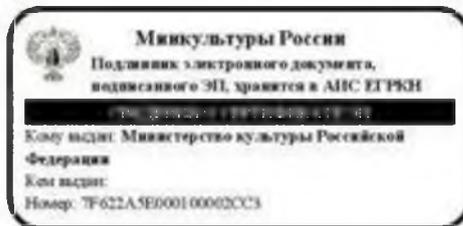
1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью)», 1820–е гг. (далее – ансамбль), расположенный по адресу (местонахождение): Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское, входящий в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы Архангельское», XVII– начало XIX века, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **501620435870516**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений об ансамбле в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников

истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



Н.А.Малаков



МИНФИН РОССИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(ТУ РОСИМУЩЕСТВА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

07 мая 2022 г.

Москва

№ 50-374-р

**О закреплении федерального недвижимого имущества  
на праве оперативного управления за федеральным государственным  
бюджетным учреждением культуры «Государственный музей-усадьба  
«Архангельское»**

В соответствии со статьями 125, 209, 296 и 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05 марта 2009 г. № 66, во исполнение поручения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05 июля 2022 г. № ОМ-07/30808, на основании согласования Первого Заместителя министра С. Обрывалина Министерства культуры Российской Федерации от 16 мая 2022 г. № 6780-01.1-63-СО и с учетом согласия федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Государственный музей-усадьба «Архангельское» от 16 мая 2022 г. № 319:

1. Закрепить на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Государственный музей-

усадьба «Архангельское» (ИНН 5024030187) федеральное недвижимое имущество – «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы» в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века, расположенное по адресу: московская обл., городской округ Красногорск, пос. Архангельское, тер. «Музей-усадьба» Архангельское», д. 15, КН 50:11:0050609:8230, РНФИ В12510068304, составляющее имущество государственной казны.

2. Федеральному государственному бюджетному учреждению культуры «Государственный музей-усадьба «Архангельское» и Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области обеспечить в установленном законодательством порядке фактическую передачу и государственную регистрацию прав на федеральное недвижимое имущество, согласно пункту 1 настоящего распоряжения.

3. Федеральному государственному бюджетному учреждению культуры «Государственный музей-усадьба «Архангельское» после подписания акта приема-передачи на федеральное недвижимое имущество, согласно пункту 1 настоящего распоряжения, направить его на утверждение в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области.

4. Федеральному государственному бюджетному учреждению культуры «Государственный музей-усадьба «Архангельское»:

- представить в территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по месту регистрации юридического лица необходимые документы, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2007 г. № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 16 июня 2015 г. № 590), на федеральное недвижимое имущество, составляющее имущество государственной казны, согласно приложению к настоящему распоряжению, для внесения соответствующих изменений в реестр федерального имущества;

- обеспечить эффективное и целевое использование федерального недвижимого имущества, согласно пункту 1 настоящего распоряжения;

3

- уведомить Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области об исполнении настоящего распоряжения с представлением копий подтверждающих документов.

Заместитель руководителя



Т.Ю. Воронина

## Главное управление культурного наследия Московской области

«15» апреля 2019 г.№ 81-2019

**Справка  
о принадлежности имущества  
к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)**

Ансамбль – «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское (современный адрес: г.о. Красногорск, пос. Архангельское), входящий в состав объекта – «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII - начало XX века, в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.09.2016 № 1995 является объектом культурного наследия федерального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Начальник управления государственного  
контроля за сохранением и использованием  
объектов культурного наследия



А.В. Соловьев

Паманича Ксения Александровна  
(498) 602 19 66 (46219)

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением Главного управления  
культурного наследия Московской области  
от 28.08.2017 № 45 ПВ-338

**Предмет охраны**

**памятника истории и культуры**

**«Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы»,  
входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения  
«Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века», расположенного по  
адресу: Московская область, Красногорский район,  
пос. Архангельское (в настоящее время – Московская область,  
городской округ Красногорск, поселок Архангельское)**

1. Предметом охраны памятника истории и культуры «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы» (далее – объект), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века», являются:

- 1) местоположение и градостроительные характеристики объекта, расположенного к западу от конторского флигеля;
- 2) объемно-пространственная композиция пяти строений: 2-х теплиц, Пальмовой оранжереи, Эриковой оранжереи, холодной оранжереи начала XIX века;
- 3) композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов начала XIX века;
- 4) материал и характер отделки фасадных поверхностей, включая кирпичные цоколи из белого камня.

2. Предмет охраны может быть дополнен в процессе комплексных научных исследований и осуществления работ по воссозданию.



ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

21.02.2018 № 32PB-83

г. Москва

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы»

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)», Законом Московской области № 26/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области» и Положением о Главном управлении культурного наследия Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 11.04.2016 № 287/11 «О формировании Главного управления культурного наследия Московской области»:

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников

001904

2

истории и культуры) народов Российской Федерации – «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское.

2. Отделу организационной работы, кадров и мобилизационной подготовки Организационно-правового управления разместить настоящее распоряжение на официальном сайте Главного управления культурного наследия Московской области.

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Главного управления  
культурного наследия Московской области



В.В. Березовская

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Главного управления  
культурного наследия Московской области

от 21.02.2018

№ 32.РВ-83

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**объекта культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**«Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века:  
ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью),  
1820-е годы»**регистрационный номер объекта культурного наследия  
в едином государственном реестре объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

5	0	1	6	2	0	4	3	5	8	7	0	5	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном  
в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного  
наследия, включенного в единый государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской  
Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее –  
объект культурного наследия):

имеется

отсутствует

**1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:**

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы
---

2

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1820-е годы

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального  регионального  муниципального  значения

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1995 «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия федерального значения в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века (Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское) и утверждении границ их территории».

от «01» сентября 2016 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Московская область

(Субъект Российской Федерации)

3

Красногорский район, поселок Архангельское

(населенный пункт)

ул.

д.

корп./стр.

помещение/квартира

иные сведения:

Современный адрес: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское.

Основание: Закон Московской области № 186/2016-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Красногорского муниципального района», закон Московской области № 60/2017-ОЗ «О границе городского округа Красногорск».

Объект культурного наследия расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050609:124.

Основание (правоподтверждающий документ): выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2015 № 90-9333750.

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.09.2016 № 1995 «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия федерального значения в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века (Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское) и утверждении границ их территории».

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 28.06.2017 № 45РВ-338 «Об утверждении предмета охраны памятников истории и культуры, входящих в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское, XVII – начало XX века».

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

4

Прилагается: 2 изображения на 1 л.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Постановление Правительства Московской области от 30.05.2001 № 156/18 «Об утверждении границ территории и зон охраны памятника истории культуры – ансамбля усадьбы «Архангельское» Красногорского района»

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности

5

объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

**12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:**

нет

**Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия**

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Главным управлением культурного наследия Московской области

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Главное управление культурного наследия Московской области

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта

культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

### **Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия**

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло);

7

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

Главное управление культурного наследия Московской области

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

**Главным управлением культурного наследия Московской области**

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

**Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан  
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства  
к объекту культурного наследия, включенному в реестр**

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств и Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

#### **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях**

##### **22. Требования к размещению наружной рекламы:**

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6

Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информации об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

**Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»**

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

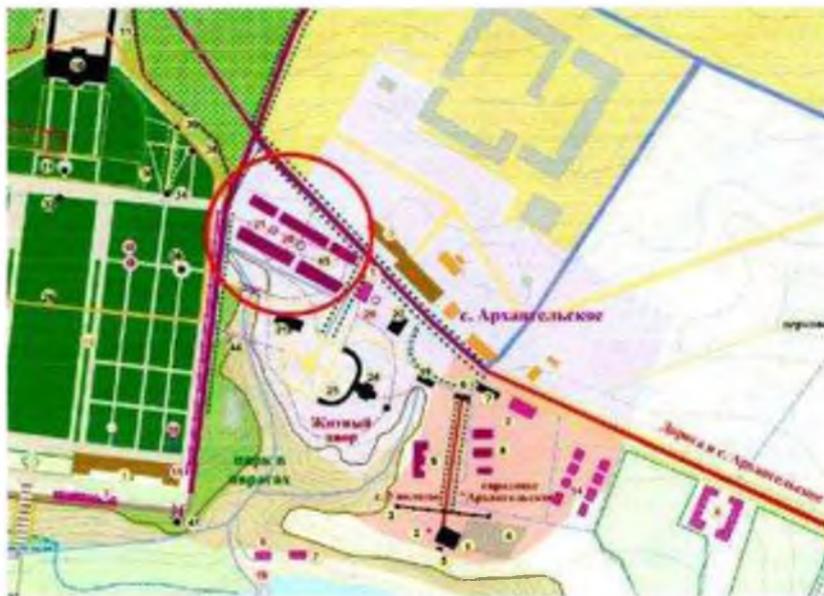
24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

нет

Приложение  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
«Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века:  
ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы»  
(Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское)



1. Схема местоположения объекта (отмечено кругом).



2. Общий вид участка, где выявлены основания ботанических оранжерей.



<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>	
<b>Здания</b>	
<i>(для объектов недвижимости, в отношении которых подготовлен технический план в соответствии с влече)</i>	
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>	
<b>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b>	
созданием здания расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское.	
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>	
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ "ГОСУДАРСТВЕННЫЙ МУЗЕЙ-УСАДЬБА "АРХАНГЕЛЬСКОЕ", ОГРН 1025002865788, ИНН: 5024030187	
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Казимбекова Оксана Валерьевна	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 012-972-274 42	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 0037, «18» апреля 2016 г.	
Контактный телефон: +79269719205	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 143421, Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, строение Б2 kuzu0807@yandex.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "ПрофЦКИ")	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ Московской области "МОБТИ", 143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, строение Б 2	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 27-00005058-00, «08» октября 2021 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) «15» декабря 2021 г.	

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Выписка из ЕГРН				б/н. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. 21.10.2021		
2	Выписка из каталога пунктов ГТС				153. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. 12.02.2021		
3	Проект				115-2017/1-АР-2. ООО "Ваухаус", 02.04.2018		
4	Разрешение на строительство				50-11-00001-2019. Главное Управление культурного наследия Московской области. 13.08.2019		
5	Приказ				1995. Министерство культуры Российской Федерации. 01.09.2016		
6	Приказ				63377-р. Министерство культуры Российской Федерации, 07.12.2016		
7	Справка				81-2019. Главное Управление культурного наследия Московской области. 15.04.2019		
8	Чертеж (Абрис)				б/н. Кадастровый инженер. 20.10.2021		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК 50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «24» декабря 2020 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Гучково ГТС Сигнал 31,7 м	2	482315.37	2166931.85	Утрачен	Сохранился	Сохранился
2	Нахабино ГТС Сигнал 34,2 м	1	476430.59	2168207.95	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3	Мамоново ГТС Сигнал 26,1 м	1	463918.16	2176502.59	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Аппаратура геодезическая спутниковая PrioSe i80		61944-15, 02.03.2022		№С-ГСХ/03-03-2021/42269182 от 03.03.2021		
2	Дальномер лазерный Leica DISTO A5		30855-07, 02.03.2022		№С-ГСХ/03-03-2021/42269193 от 03.03.2021 г.		

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:11:0050609:124
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:11:0050609
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	« ____ » _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Московская область, городская округ Красногорск, поселок Архангельское
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	"Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы" в составе объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль усадьбы "Архангельское", XVII-начало XX века
10	Количество этажей объекта недвижимости	2
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные, Монолитные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	2021
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	1147,6

14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	Здание для размещения объектов культуры
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	501620435870516 объект культурного наследия федерального значения "Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью)". 1820-е годы (ансамбль)
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	Приказ Министерства культуры РФ №1995 от 01.09.2016г.
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

### Заключение кадастрового инженера

Кадастровые работы, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет объекта капитального строительства проведены в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее Закон 218-ФЗ) и приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 г. № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (далее Требования).

Наименование созданного здания «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы» в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века. Объект капитального строительства является объектом культурного наследия, что подтверждается Приказами Министерства культуры РФ и Справкой о принадлежности имущества к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры). Регистрационный номер объекта: 501620435870516.

Сведения о здании за исключением сведений о местоположении такого здания на земельном участке, а также площади здания указываются в техническом плане на основании проектной документации, представленной заказчиком кадастровых работ (п. 20 Приказа). При подготовке технического плана здания, кадастровым инженером была использована Проектная документация № 115-2017/1-АР-2, подготовленная Обществом с ограниченной ответственностью «Ваухаус». С целью определения местоположения здания на земельном участке, а также площади здания, кадастровым инженером, было произведено натурное обследование здания и работы по внутренним обмерам, составлены абриса внутренних помещений и поэтажные планы здания. В п.13 раздела «Характеристики объекта недвижимости» Технического плана указана площадь 1147,6 кв.м. с учетом требований Приказа Минэкономразвития России от 23 октября 2020 г. № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места".

В виду отсутствия присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости, согласно п. 43 Требования в раздел "Характеристики здания" внесено описание местоположения здания с указанием слов «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта, улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара и т.д.) согласно Разрешения на строительство и ФИАС. В состав приложения к техническому плану, в соответствии с Требованиями, включены планы этажей. В соответствии с п. 58 Требования, план объекта недвижимости размещен симметрично краям листа. В ходе выполнения кадастровых работ невозможно определить главный фасад здания, поэтому внизу, параллельно нижнему краю листа, располагается южная сторона здания, при этом в левом верхнем углу листа указывается направление сторон света. Считаю возможным постановку на государственный кадастровый учет объекта капитального строительства. Также в данном заключении указаны иные сведения, обязательные для включения в состав технического плана в соответствии с Требованиями Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

Площадь здания подсчитана в соответствии с Приказом №П/393 от 23 октября 2020 года "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" и составляет 1147,6 м<sup>2</sup> по разрешению на строительство площадь составляет 1147,1 кв.м. Разница площади образовалась из-за погрешности при строительстве, которые не превышают предельные отклонения линейных размеров, предусмотренной СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции.

Действующая XML-схема тех. плана 06 версии не позволяет указать сведения о средней квадратической погрешности определения площади объекта согласно Требованиям, установленных Приказом Росреестра № П/0393 от 23.10.2020г, поэтому в разделе "Заключение кадастрового инженера" указана информация о расчете СКП определения площади объекта и составляет 2,3 кв.м. Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности площади: квадраты -  $m_p = m_s \sqrt{a^2 + b^2}$ , треугольники -  $m_p = m_s \sqrt{(a^2 + b^2)}/2$

$$m_{p1} = 0,03 \times \sqrt{(7,87^2 + 43,54^2)} = 1,33$$

$$m_{p2} = 0,03 \times \sqrt{(7,86^2 + 43,47^2)} = 1,33$$

$$m_{p3} = 0,03 \times \sqrt{(7,18^2 + 28,58^2)} = 0,88$$

$$m_{p4} = 0,03 \times \sqrt{(7,16^2 + 28,57^2)} = 0,88$$

**Заключение кадастрового инженера**

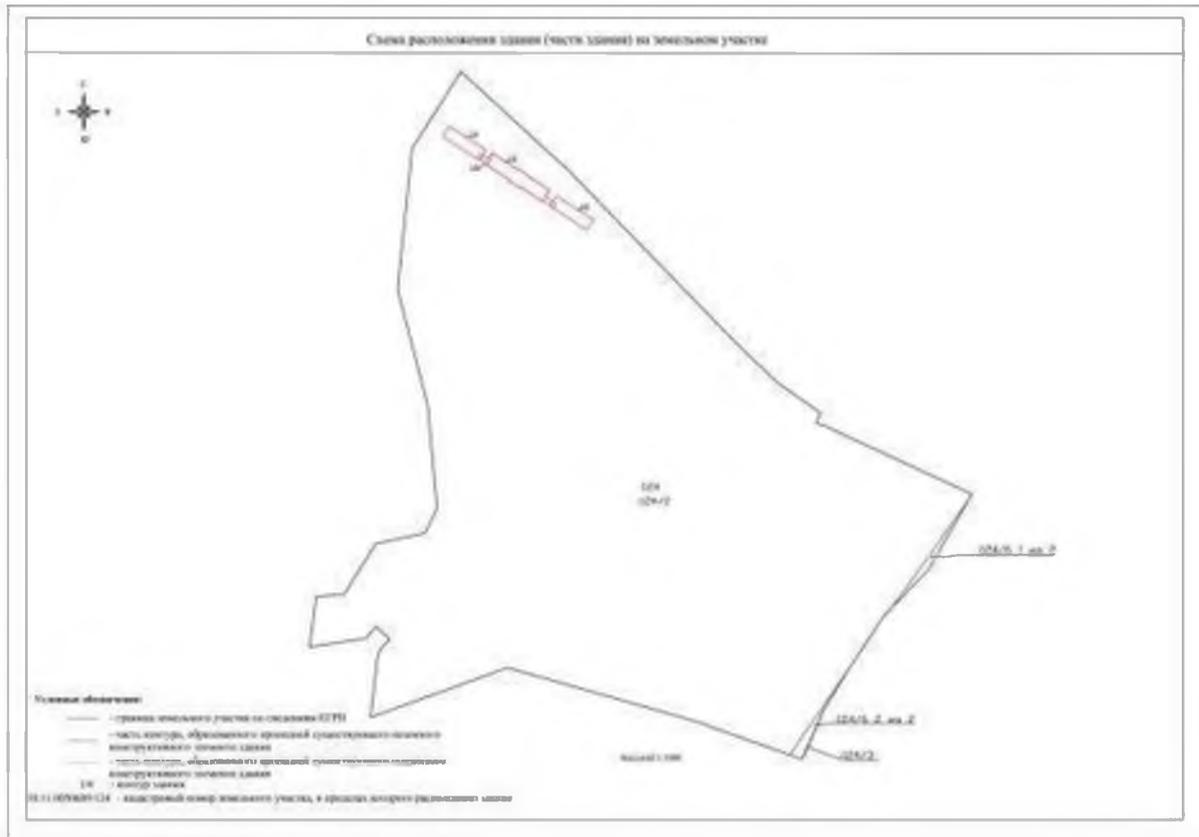
ш.р.=√5.0866=2,3

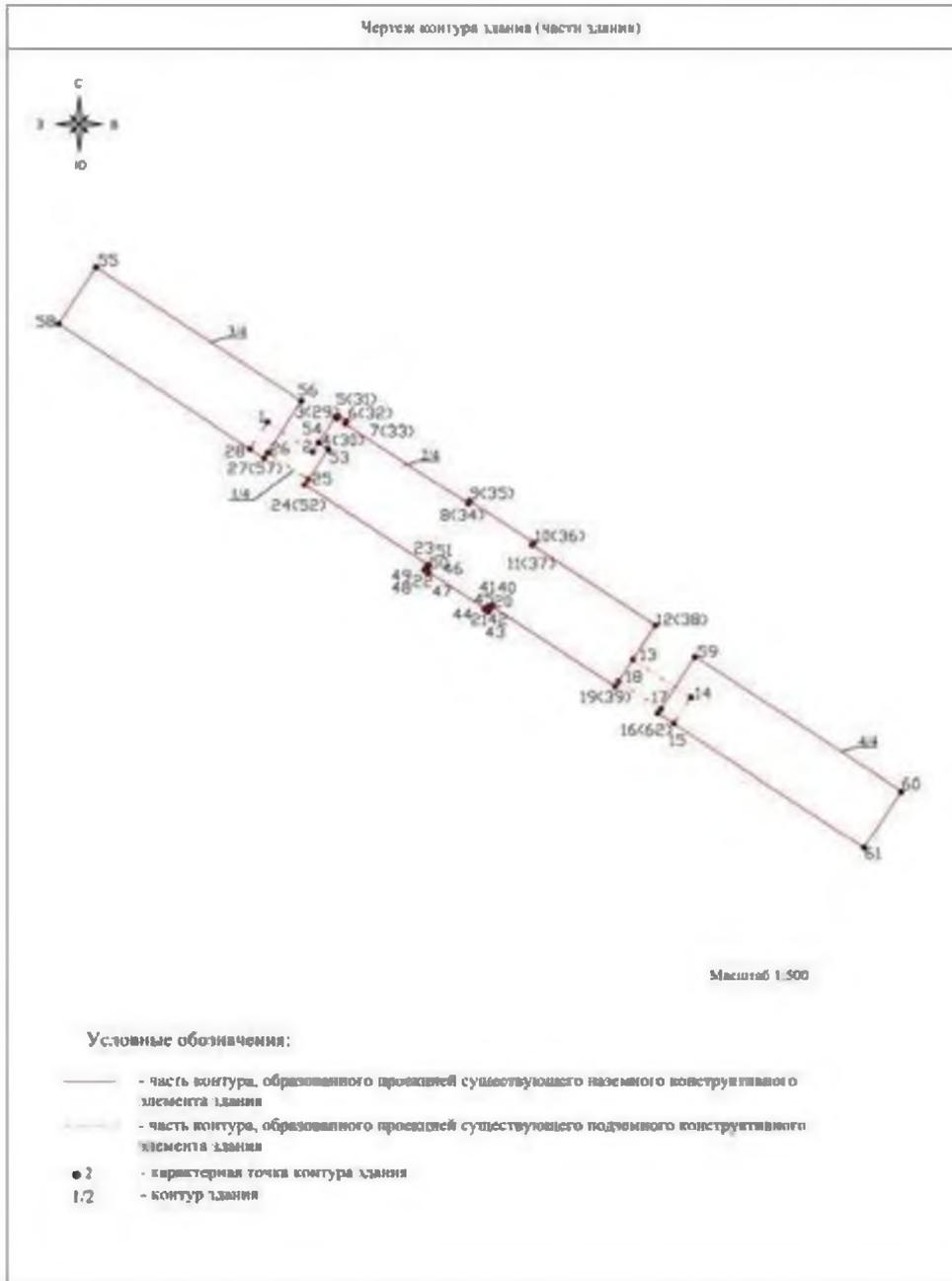
Геодезическая основа, Гучково наружный знак пункта- утрачен, центр пункта и марка сохранились по состоянию на декабрь 2020 г.; Нахабино, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на декабрь 2020 г.; Мамоново, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г. Выписка из каталога координат пунктов ГТС №153 от 12.02.2021 г. Договор на выполнение кадастровых работ от 08.10.2021 №27-00005058-00. Квалификационный аттестат кадастрового инженера 50-15-1099.

Технический план подготовил кадастровый инженер Казибеква Оксана Валерьевна, являющийся членом СРО КИ Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ") (дата вступления в СРО "18" апреля 2016 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 0037). Сведения о СРО КИ Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ") содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "01" ноября 2016 г. N 012).









**Лист электронных подписей документа**



Всего пронумеровано,  
прошнуровано и скреплено

печатью  
*129 с/л 12.05.06*

листа(ов)

Подпись *Э.В.Сей*

