

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

9.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

9.1.1 Имущественные права

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

Таблица 9.1 Сведения о правообладателе Объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика

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

9.1.2 Обременения, связанные с объектами оценки

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

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

9.1.3 Описание Объектов оценки

Таблица 9.2 Характеристики зданий в составе объекта оценки

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



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

Источник: данные Заказчика

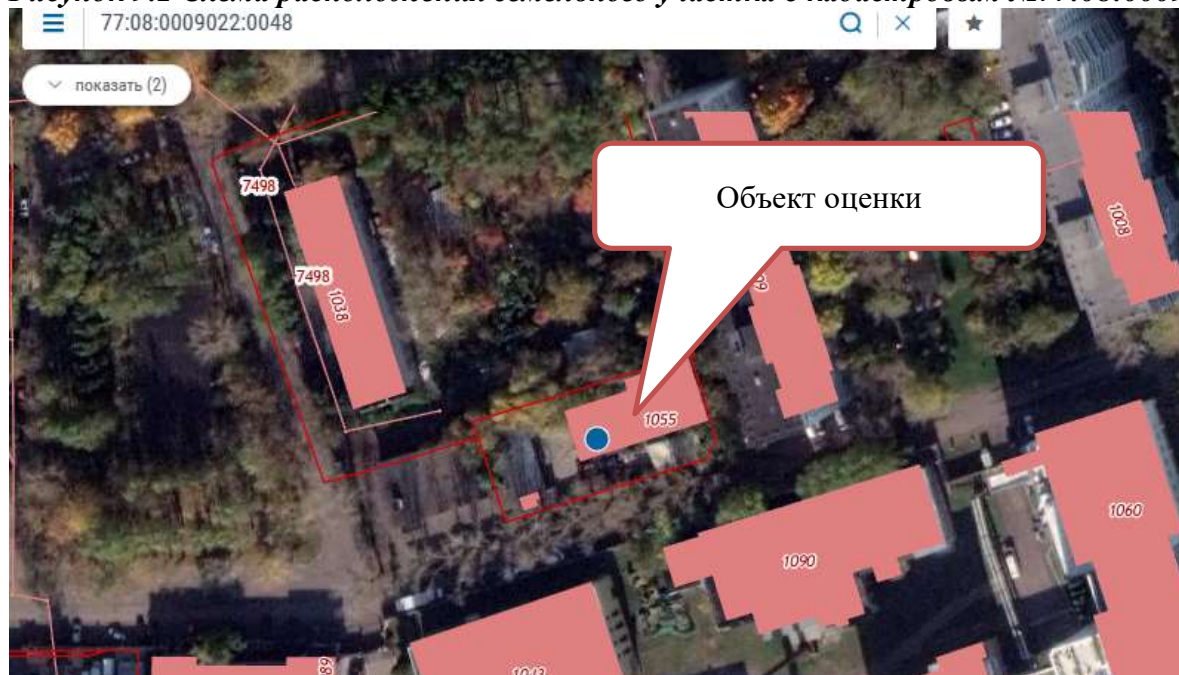
Наиболее актуальная информация о техническом состоянии зданий в составе объекта оценки относится к 2021 г. (фотографии объектов из Отчета об оценке № 1348/1-21 от 27.12.2021 г об определении величины арендной платы за 1 кв.м. (<https://fedresurs.ru/bankruptmessage/27690F038CCF485C97274EDC874866AC4>).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

Таблица 9.3 Характеристики земельного участка в составе объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика

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



Источник: <https://rosreestr-doc.ru/>

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



9.1.1 Фотографии объектов оценки

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

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

Рисунок 9.2



Рисунок 9.3



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



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

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



Вид снаружи



Вид снаружи



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри

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

9.1.2 Информация о текущем использовании объектов оценки

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

