

Рисунок 4. Расстояние до ближайшей станции метро Бауманская

Таблица 5 Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование	Описание, показатель
Адрес	Москва, ул. Электrozаводская, д 35, строен 1
Округ Москвы	ВАО
Муниципальный район	Преображенское
Зона расположения	ТТК-ЧТК
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 107,0
Кадастровый номер	77:03:0003012:31
Кадастровая стоимость, руб.	58 595 281,20
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	52 931,60
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения
Разрешенное использование по документу	эксплуатации помещений под бытовое обслуживание; эксплуатации части помещений нежилого здания под офис, выставочный зал
Форма рельефа	Ровный
Наличие построек на земельном участке	Имеется
Покрытие земельного участка	Асфальтовое замощение в удовлетворительном состоянии
Вид права	Собственность
Субъект права	Г. Москва
Балансовая стоимость	Нет данных
Инженерное обеспечение коммуникациями	
Холодное водоснабжение	Имеется
Канализация	Имеется
Электроснабжение	Имеется

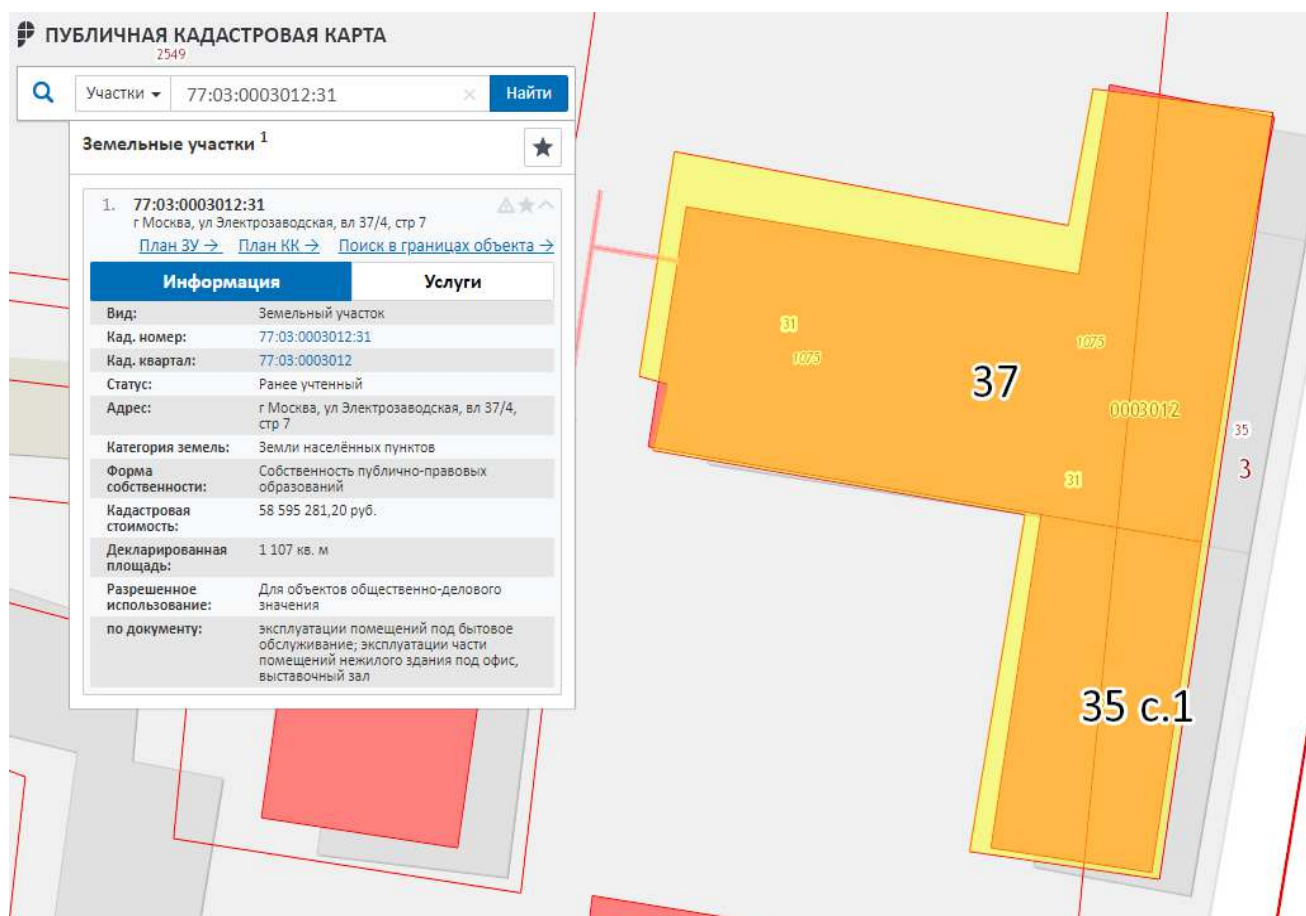


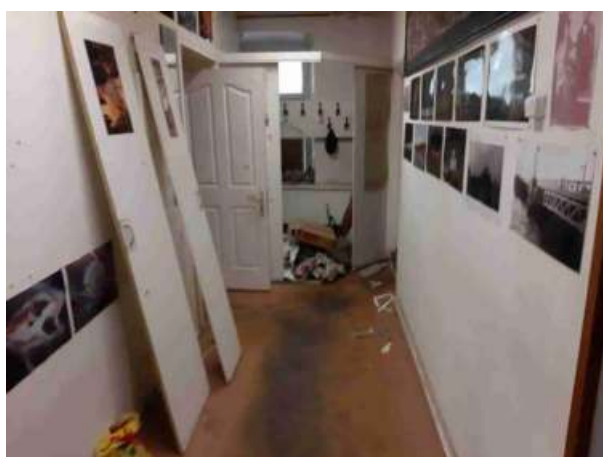
Фото объекта оценки (внешний вид):

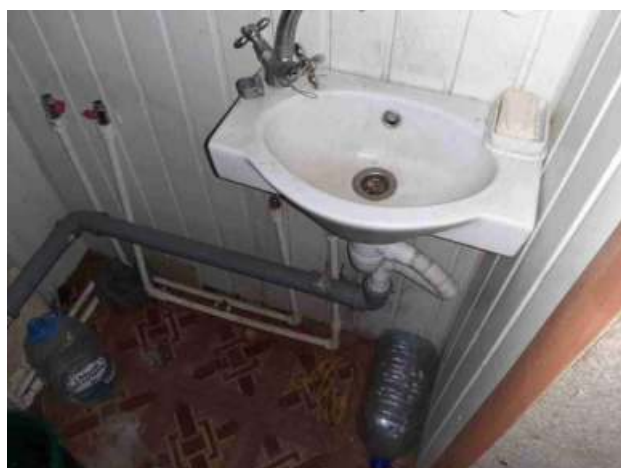
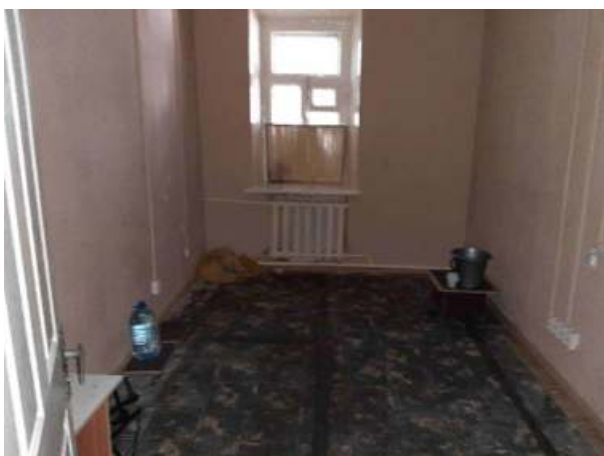
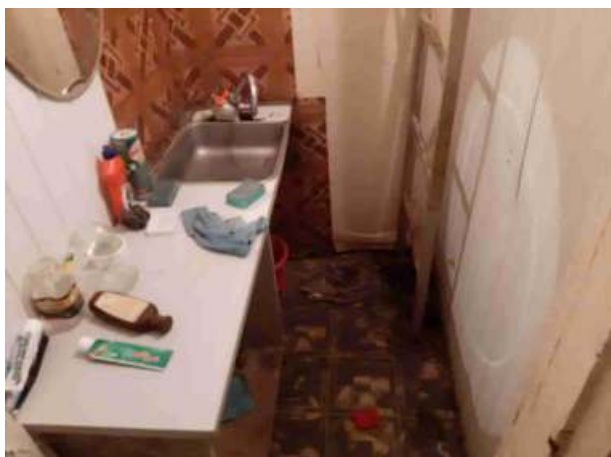


Ближайшее окружение:



Помещения внутри:





8.1. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москва.

Права на земельный участок

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москва.

На земельном участке также расположен иной объект капитального строительства, часть которого находится в частной собственности (кадастровый номер 77:03:0003012:1075 (производственное)).

Согласно пункту 1.1 ст. 39.20 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ.

Проектом межевания территории квартала предусмотрен единый земельный участок под вышеуказанными объектами капитального строительства, в связи с чем в настоящее время он является неделимым.

Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003012:31 находится в аренде ООО «КЕДР-И» на основании договора с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.09.2004 № М-03-506302 (запись в ЕГРН от 29.12.2004 № 77-01/03-203/2004-839). Статус договора аренды действующий.

В соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, находящегося на земельном участке и принадлежащего одному лицу, производится вместе с земельным участком за исключением отчуждения части здания, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Согласно п. 2 ст. 39.20 ЗК РФ в случае, если здание, сооружение, расположенное на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

С учетом изложенного, нежилое здание будет продаваться без земельного участка, на котором оно расположено. В последствии собственник оцениваемого здания имеет право на заключение договора аренды на земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, с множественностью лиц.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 6 Юридическое описание здания

Наименование объекта	Отдельно стоящее нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0003012:1038
Назначение	Нежилое отдельно стоящее здание
Правообладатель (собственность)	г. Москва
Обременения (ограничения) права	не зарегистрировано

Таблица 7 Юридическое описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	77:03:0003012:31
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения; эксплуатации помещений под бытовое обслуживание; эксплуатации части помещений нежилого здания под офис, выставочный зал
Правообладатель (собственность)	г. Москва
Обременения (ограничения) права	Аренда; ООО «КЕДР-И» на основании договора с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.09.2004 № М-03-506302 (запись в ЕГРН от 29.12.2004 № 77-01/03-203/2004-839).

8.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ ННЭИ условно свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

Правовая обоснованность

В соответствии с данными портала rosreestr.ru земельный участок расположения объекта оценки отнесен к категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для объектов общественно-делового значения (по документу: эксплуатации помещений под бытовое обслуживание; эксплуатации части помещений нежилого здания под офис, выставочный зал).

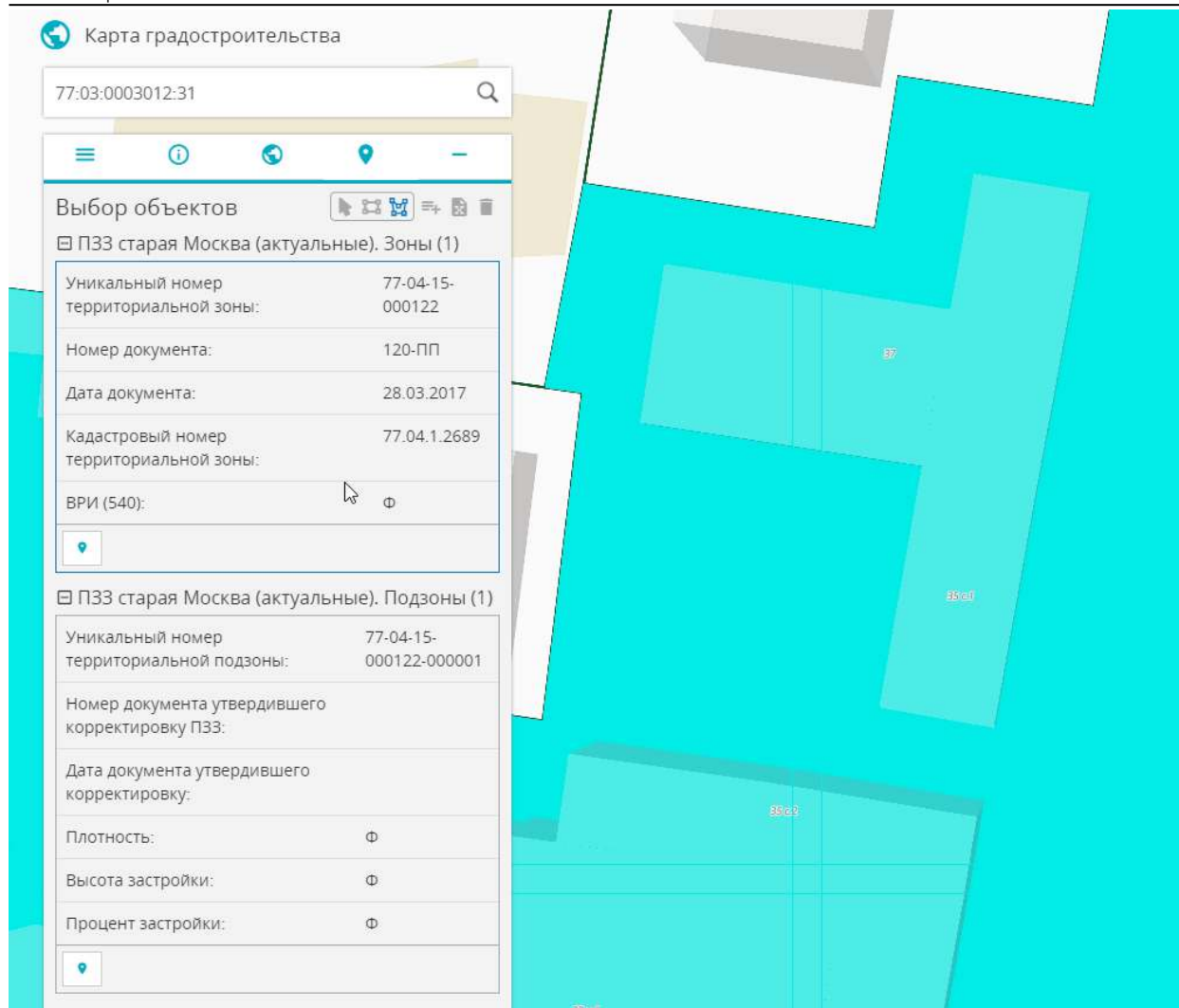


Рисунок 5. ВРИ земельного участка (данные ПЗЗ г. Москвы)

Согласно правилам землепользования и застройки г. Москвы (ПЗЗ г. Москвы)², земельный участок расположения объекта оценки характеризуется:

- Предельная высота (м.) – по существующему положению (индекс Ф);
- Максимальный процент застройки (%) – по существующему положению (индекс Ф);
- Максимальная плотность (тыс.кв.м/га) – по существующему положению (индекс Ф).

² <https://www.mos.ru/mka/documents/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-moskvy/>

3.2.1. В целях градостроительного зонирования территории города Москвы в составе настоящих Правил устанавливаются и указываются на картах градостроительного зонирования:

1) буквенные обозначения территориальных зон и подзон территориальных зон сохраняемого землепользования (индекс «Ф»), а также территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается (индекс «Н»);

2) числовые обозначения кодов видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в таблице 1;

3.4.3. Во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования (фактическое использование – индекс «Ф») в качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах устанавливаются параметры расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о параметрах объектов капитального строительства, расположенных на конкретном земельном участке, для указанного земельного участка числовое значение индекса «Ф» является равным «нулю».

3.4.4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указываются на картах градостроительного зонирования (в разделах 1 Книг 2-13 настоящих Правил) в виде столбика из трех уровней, числовые значения в которых обозначают, соответственно:

- 1) предельную плотность застройки земельного участка, измеряемую в тысячах кв.м/га;
- 2) предельную высоту зданий, строений, сооружений, измеряемую в метрах (м);
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, измеряемый в процентах (%).

Наличие символа «прочерк» («-») вместо любого из указанных числовых обозначений означает, что для данной территориальной зоны соответствующий предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлен.

Рисунок 6. Предельные параметры застройки земельного участка (данные ПЗЗ г. Москвы)

Таким образом, согласно данным ПЗЗ г. Москвы рассмотрение земельного участка как условно свободного возможно с учетом существующих параметров застройки, что делает нецелесообразность снос существующего здания и рассмотрение земельного участка как условно свободного.

Таким образом, ННЭИ условно свободного земельного участка не рассматривалось.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Согласно ФСО №7 (п. 16), анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Сравнительные предпочтения для использования объекта нежилого фонда, могут быть определены следующим образом:

- эксплуатация в качестве офисной недвижимости;
- эксплуатация в качестве торговой недвижимости;

- эксплуатация в качестве помещения свободного назначения

Согласно ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

Правовая обоснованность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой объект капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями, и находится в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации (после проведения капитального ремонта).

Финансовая оправданность

На основе анализа характеристик местоположения рассматриваемых участков необходимо отметить следующее:

- объект оценки расположен в Преображенском районе города Москвы (ВАО), в зоне между ТТК-ЧТК;
- удаленность от метро составляет 500 м (5-10 минут пешком);
- внутренние площади требуют проведения капитального ремонта для дальнейшей эксплуатации.

Таким образом, функция размещения объектов общественно-деловой застройки является целесообразной с точки зрения финансовой оправданности (после проведения ремонтных работ внутренних площадей).

Максимальная эффективность

В рамках проведенного анализа на этапе экономической целесообразности основной приемлемой функцией для реализации на земельном участке с существующими улучшениями принято размещение объектов общественно-деловой застройки.

Вывод: Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве размещения объектов общественно-деловой застройки.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-ноябрь 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,1%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 104,4%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 98,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 101,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,7%, в январе-ноябре 2019 г. - 100,1%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 98,7%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-ноябре 2019 г. - 86,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2019 г. составил 885,9 млрд рублей,

или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 7897,4 млрд рублей, или 100,4%.

В январе-ноябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5184,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2 383,1 млрд, автомобильного - 250,5 млрд, морского - 33,9 млрд, внутреннего водного - 60,4 млрд, воздушного - 6,7 млрд, трубопроводного - 2 450,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2019 г. составил 2 924,5 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 30 057,7 млрд рублей, или 101,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России) (по методологии платежного баланса), в октябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,8 млрд долларов США (3 846,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,1 млрд долларов (2 323,1 млрд рублей), импорт - 23,7 млрд долларов (1 523,7 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2019 г. сложилось положительное, 12,4 млрд долларов (в октябре 2018 г. - положительное, 19,8 млрд долларов).

В ноябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

В ноябре 2019 г. в 50 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подорожали на 0,3% и более, в наибольшей степени в Республике Северная Осетия - Алания - на 0,9% в связи с ростом цен на продукты питания на 2,3%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге - на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 3,0% и 2,6% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 103,0% (в ноябре 2018 г. - 100,4%, с начала года - 103,2%).

В ноябре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в ноябре 2018 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 16 028,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2019 г. составила 22 978,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,1% (с начала года увеличилась на 3,2%), в Санкт-Петербурге - 17 425,8 рубля