

• Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок помещений и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен. В рамках доходного подхода реализован метод капитализации.

Оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного. Методы в рамках каждого из подходов к оценке земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков представлены на рисунке ниже. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.



В рамках расчета стоимости земельного участка использовался метод выделения.

#### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 788,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутатниковская, д. 2, корп. 2.

##### 4.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице ниже указана информация по району расположения Объекта оценки.

##### Характеристики местоположения объекта оценки

Таблица 5

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Адрес	г. Москва, ул. Бутатниковская, д. 2, корп. 2
Административный округ	Южный административный округ (ЮАО)
Муниципальный район	Бирюлево Западное
Станция метро/ станция МЦК	Правжская
Расстояние до метро / станции МЦК (расстояние по карте Яндекс)	6,2 км
Время в пути до метро	18 минут на автомобиле
Время в пути до метро (диапазон)	более 10 минут транспортом
Ближайшие улицы	Бутатниковский проезд, Медынская улица
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартально
Расположение входа	Отдельный вход
Инфраструктура	Хорошо развитая
Смог, грязь, шум - уровень	Высокий
Темпы развития района	Стабильные

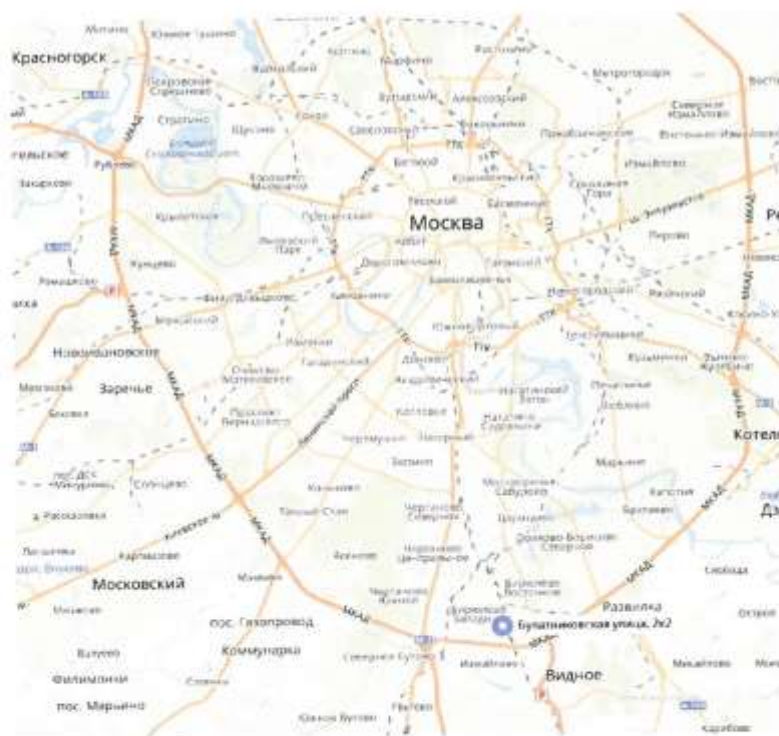


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы



Рисунок 2 Расположение входной группы оцениваемого объекта

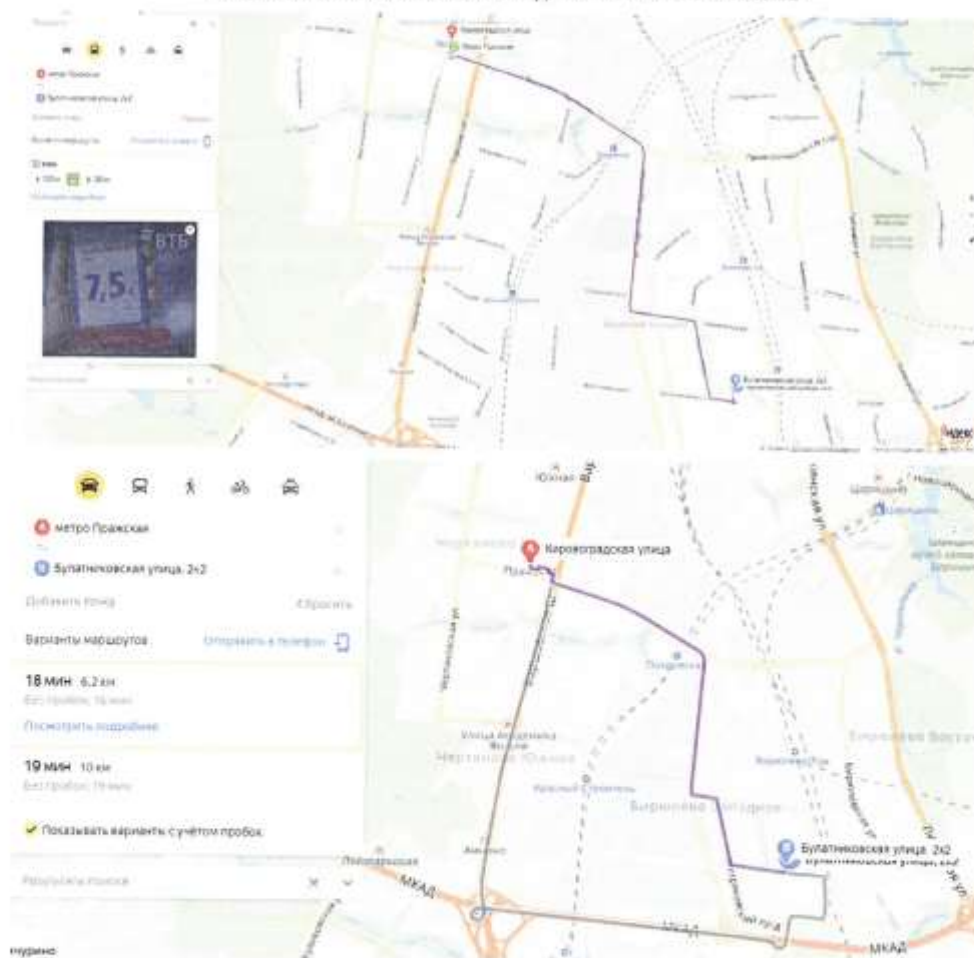


Рисунок 3 Местонахождение Объекта оценки относительно станции метро







Рисунок 4 Округ на карте

**Бирюлево Западное район<sup>2</sup>** — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.



Рисунок 5 Район на карте

Район расположен на юге Москвы в составе Южного административного округа.

Граница района проходит по МКАД, далее по осям Курского и Павелецкого направлений Московской железной дороги до МКАД.

Муниципалитет граничит с районами Бирюлёво Восточное, Царицыно, Чертаново Южное и Чертаново Центральное.

Район занимает площадь 850,64 га

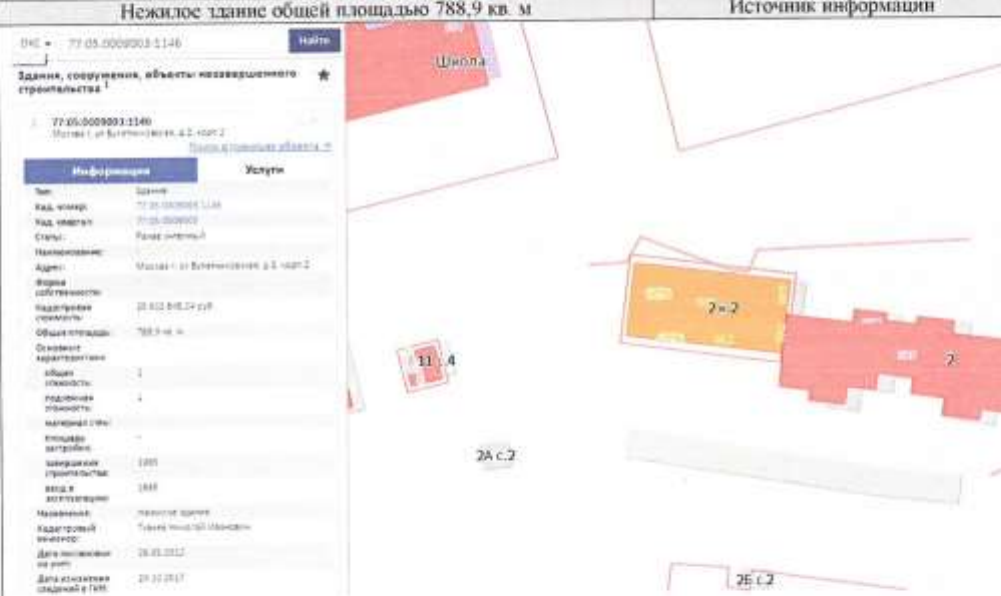
<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Бирюлево\\_Западное\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Бирюлево_Западное_район)

Численность населения								
2002 <sup>[11]</sup>	2010 <sup>[12]</sup>	2012 <sup>[13]</sup>	2013 <sup>[14]</sup>	2014 <sup>[15]</sup>	2015 <sup>[16]</sup>	2016 <sup>[17]</sup>	2017 <sup>[18]</sup>	2018 <sup>[3]</sup>
83 303	↗85 726	↗86 794	↗87 348	↗87 764	↗87 895	↗88 257	↘88 164	↗86 401

В промышленной зоне района (№ 28А «Бирюлёво») находятся предприятия строительной, лёгкой и пищевой индустрии, в том числе — заводы «Крекер», «Гармония», Востряковский колбасный завод, ТЭЦ-26, опытный завод сухих смесей, один из самых крупных в Москве пивоваренный завод «Пивоварня Москва-Эфес», работающий с 1999 года, а также мусоросжигательный Спецзавод № 3 австрийской компании «EVN AG» по переработке твёрдых бытовых отходов. 24 ноября 2011 года на территории бывшего Покровского рынка открылся центр оптовой торговли «Selgros Cash & Carry».

#### 4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8


Нежилое здание общей площадью 788,9 кв. м		Источник информации
		
Адрес	г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2	Выписка ЕГРП № 77/100/239/2018-6263 от 23.04.2018 г.
Тип здания	Нежилое	
Кадастровый номер	77:05:0009003:1146	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на здание
Кадастровая стоимость	25 602 645,04	
Балсовая стоимость	Нет данных	-
Год постройки	1985	- Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 09.11.2016 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на здание.
Год капитального ремонта	Нет данных	-

Нежилое здание общей площадью 788,9 кв. м		Источник информации
Объект культурного наследия	Нет	
Площадь, кв. м	788,9	Выписка ЕГРП № 77/100/239/2018-6263 от 23.04.2018 г.
Распределение площади по этажам:		Поскольку площадь объекта оценки, указанная в выписках из ЕГРН не соответствует площади нежилого помещения по документам БТИ, расчет распределения площади по этажам производился пропорционально данным имеющимся в экспликации
площадь подвала, кв. м	379,9	
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	
площадь 1 этажа, кв. м	409,0	
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	
Диапазон площади, кв. м	750-1000	"Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., стр. 184
Расположение входа относительно линии застройки	Вход со двора (внутриквартальное расположение)	Визуальный осмотр
Тип входа	Отдельный	Визуальный осмотр
Наличие парковки	стихийная	Визуальный осмотр
Окна	Есть	Визуальный осмотр
Витринное остекление	Нет	Визуальный осмотр
Наличие санузла	Есть	Визуальный осмотр
Наличие незаконоустроенных перепланировок (переоборудований)	Есть	Поручение от 07.08.2018г. №33-6-140676/18-(0)-1
Строительный объем здания, м³	Нет данных	-
Высота этажа, м	Техподполье и подвал - 3,20 м, 1 этаж - 2,70 м; 3,40 м	Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 09.11.2016 г.
Этажность	1, в том числе подземных 1	Выписка ЕГРП № 77/100/239/2018-6263 от 23.04.2018 г.
Физический износ, %	23% (на 1999 г.)	Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 09.11.2016 г.
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, канализация - централизованная, отопление - центральное от ТЭЦ, горячее водоснабжение - централизованное, электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка	Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 09.11.2016 г.
Материал фундамента	Нет данных	-
Стены	Изунифицированных железобетонных элементов	Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 09.11.2016 г.
Кровля	Нет данных	-
Перекрытия	Железобетонные	Визуальный осмотр
Фактическое использование	Не используется	Визуальный осмотр
Общее состояние здания	Помещения 1 этажа и техподполья площадью 658,9 кв. м требуют косметического ремонта, помещения подвала площадью 130 кв. м требуют капитального ремонта. Эксплуатация здания на данный момент не осуществляется	Визуальный осмотр, экспликация
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	Визуальный осмотр

Таблица 9

Земельный участок		Источник информации	
<div>Участок № 55.581488 37.632572</div> <div>Земельные участки</div> <div>77:05:0009003:17776 г. Москва, ул. Вулкановская вл. 2, кв. 2 <a href="#">План 00-0</a> <a href="#">Справочник</a> <a href="#">Плановые границы объектов</a></div> <div><div>Информация</div><div>Услуги</div><div><div>Тип:Земельный участок</div><div>Кадастр. номер:77:05:0009003:17776</div><div>Кадастр. номер:77:05:0009003</div><div>Статус:Готовый</div><div>Адрес:г. Москва, ул. Вулкановская вл. 2, кв. 2</div><div>Категория земель:Земли населённых пунктов</div><div>Форма собственности:ИЖС</div><div>Кадастровый номер:77:05:0009003:17776</div><div>Установленная стоимость:19 710 208,00 руб.</div><div>Разрешённое использование:Для размещения объектов торговли</div><div>Разрешённое использование по назначению:участки размещения торговых бытовых объектов (1.2.5)</div><div>Кадастровый номер:77:05:0009003:17776</div><div>Дата постановки на учёт:06.12.2018</div><div>Дата окончания периода в год:04.08.2017</div><div>Дата выкупа земельного участка:04.08.2017</div></div></div> <div><div>2 кв.2</div></div>			
Площадь, кв. м	595,0	Выписка ЕГРП 77/100/176/2018-5990 19.01.2018 г.	№ от
Кадастровый номер	77:05:0009003:17776		
Категория земель	Земли населённых пунктов		
Назначение объекта	Участки размещения торгово-бытовых объектов (1.2.5)	ГПЗУ №RU77112000-034573	
Виды разрешенного использования	Основные виды использования земельного участка: - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, банки, парикмахерский, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3.0) - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0)		
Кадастровая стоимость земельного участка	19 710 208,00	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок	
Наличие на участке зданий, строений и др.	В наличии	- ГПЗУ №RU77112000-034573; - Данные публичной кадастровой карты	
Форма	Не ровная	Данные публичной кадастровой карты Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок	

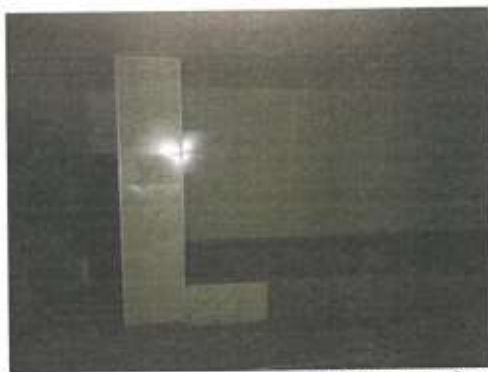


Земельный участок		Источник информации
Особенности использования земельного участка	<p>Земельный участок частично расположен в границах санитарно-защитной зоны (ориентировочная), установленной на основании постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. №74 (в ред. От 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».</p> <p>В санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товарищества и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования</p>	ГПЗУ № RU77112000-034573
Физический износ, устаревания рассматриваемого земельного участка	<p>Объект является земельным участком, таким образом, физический износ к нему не применим. Объект расположен в г. Москва, следовательно, Оценщик полагает что и функционального, и внешнего износов нет в отношении рассматриваемого объекта.</p>	-
		Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок

#### 4.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Прилегающая территория



Помещения объекта оценки (бассейн)



Помещения объекта оценки



#### 4.4 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

##### Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит городу Москве, согласно данным Выписки из ЕГРП от 23.04.2018г. №77/100/239/2018-6263.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

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 собствен-

ность 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 здания<sup>3</sup>

Таблица 10

Нежилое здание	
Адрес	г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2
Кадастровый номер	77:05:0009003:1146
Площадь	788,9 кв. м
Назначение	Нежилое
Собственник	город Москва
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Арендатор	Отсутствует
Договор аренды	-
Срок аренды	-

#### Права на земельный участок

Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0009003:17776, на котором расположен объект оценки по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, вл. 2, корп. 2, принадлежит городу Москве на праве собственности, согласно данным Выписки из ЕГРП №77/100/176/2018-5990 от 19.01.2018 г.

#### Юридическое описание земельного участка<sup>4</sup>

Таблица 11

Земельный участок	
Адрес	г. Москва, ул. Булатниковская, вл. 2, корп. 2
Кадастровый номер	77:05:0009003:17776
Площадь	595,0 кв. м
Назначение	Земли населенных пунктов, участки размещения торгово-бытовых объектов (1.2.5)
Собственник	город Москва
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Арендатор	Отсутствует
Договор аренды	-
Срок аренды	-

<sup>3</sup> Согласно данным Выписки ЕГРП

<sup>4</sup> Согласно данным Выписки ЕГРП

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в настоящем отчете, подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) выполнен путем проверки соответствия вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонировании, а также другими законодательными актами.

2. Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Финансовая оправданность — рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

4. Максимальная эффективность — рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ на вопрос о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

• для участка как условно свободного;

• для участка с имеющимися улучшениями.

**Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного**

Данный анализ произведён из допущения, что на земельном участке отсутствуют строения или он может не иметь строений в результате их сноса.

Земельный участок объекта оценки общей площадью 595,0 кв. м принадлежит городу Москве. Категория земель — земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка, согласно Выписке из ЕГРП: участки размещения торгово-бытовых объектов (1.2.5).

*Юридическая правомочность.* Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта недвижимости осуществляется на основе разрешённого использования и функционального назначения земельного участка, а также возможности принятия конструктивных решений.

Выше перечисленные виды разрешенного использования предполагают размещение на земельном участке зданий торгово-бытового назначения.

*Физическая осуществимость.* Анализируется рельеф, доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Земельный участок, общей площадью 595,0 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Будатниковская, вл. 2, корп. 2. Участок расположен в Бирюлево Западном районе Южного административного округа г. Москвы, в ближайшем соседстве с административными зданиями, жилыми домами. Инфраструктура района развита.

Анализируемый земельный участок имеет ровную поверхность, круглогодичный асфальтированный доступ. Вместе с тем, участок расположен внутриквартала, подъездные пути затруднены существующей застройкой. Участок плохо просматривается со стороны окружающих улиц.





Рисунок 6. Локальное расположение объекта оценки

Таким образом, анализируя юридически разрешенные виды использования участка, учитывая расположение внутри жилой застройки, которое характеризуется средним пешеходным и автомобильным трафиком, а также физические характеристики (площадь участка 595 кв. м), данный земельный участок может быть использован для строительства объекта торгово-бытового назначения.

*Финансовая оправданность и максимальная эффективность.* Поскольку юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит физической осуществимости строительства объекта торгового назначения, то возможным вариантом использования земельного участка как свободного, финансово оправданного и максимально эффективного, является его использование для строительства объекта торгового назначения.

С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка как незастроенного является строительство на нем торгового здания (здания торгового назначения).

#### Наиболее эффективное использование улучшений

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 788,9 кв. м. год постройки 1985 г., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутатниковская, д. 2, корп. 2. Здание оснащено системами водоснабжения, канализации, отопления. Материал стен здания унифицированные железобетонные элементы. Расположено внутриквартально, с прилегающих улиц просматривается плохо.

В дату оценки объект не эксплуатируется. По данным визуального осмотра и ГПЗУ, ранее объект использовался как торговое (Спорткафе).

По данным визуального осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии. Инженерное обеспечение здания находится в рабочем состоянии. Необходимо проведение косметического ремонта в помещениях 1 этажа и техподполья и капитального ремонта в помещениях подвала.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) выполнен путем проверки соответствия вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, а также другими законодательными актами. В результате анализа предоставленной документации здание нежилое, возможно использование в качестве торгового, учрежденческого, складского назначения после проведения соответствующего ремонта.

2. Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. Подъезд к зданию расположен внутриквартально, однако на прилегающей территории возможно осуществление разгрузки/погрузки товара, что позволяет использование данного объекта в качестве торговой площади.

3. Финансовая оправданность — рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход. Использование здания в качестве торгового (фитнес-клуб, ателье, бани, спа-салон, магазин и пр.) будет приносить наибольший доход после проведения ремонта.

4. Максимальная эффективность — рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Максимальная эффективность будет достигнута при использовании здания в качестве торгового.

Анализируя имеющуюся информацию о здании, а также данные визуального осмотра, Оценщик пришел к выводу, что вариантом наиболее эффективного использования здания будет являться использование в качестве торгового здания (торгового назначения).