



- 8. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для доходного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород 2018 г.
- 9. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- 10. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Земельные участки. Часть 1. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород 2018 г.
- 11. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород 2018 г.

**6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**  
**6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.10.2019 г. на земельный участок
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.11.19 г., г. на нежилое здание
3. Письмо об оценке муниципального имущества от 11.03.2020 г. №5-03-01-41-234

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки**  
**Сведения об имущественных правах**  
Право собственности принадлежит городскому округу Иваново  
Источник данных: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.11.19 г., от 16.10.2019 г.  
**Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**  
**Обременения (ограничения):** Не зарегистрировано  
**Сведения о физических свойствах объекта оценки**  
**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Таблица 2	
<b>Адрес</b>	<b>Характеристика местоположения</b>
Расстояние от ближайшей остановки городского транспорта и такси	Ивановская обл., Приволжский район, д. Пеньки, пер. Волжский, д. 1 - 24 км. Автостанция Приволжск, транспортная обеспеченность – удовлетворительная (автобус)
<b>Наименование района</b>	<b>Характеристика расположения</b>
Расположение относительно автодороги	Приволжский район, 24 км. от г. Приволжск
	На удалении
<b>Назначение</b>	<b>Техническое описание нежилого здания</b>
Фактическое использование	Нежилое здание (гараж) Используется - хозяйственное ведение 37-37-08/163/2009-048 28.07.2009 00:00:00 (Унитарное муниципальное предприятие водопровода, канализации и гидротехнических сооружений, ИНН: 3728024651, ОГРН: 1023700546055)
<b>Наименование</b>	Гараж
<b>Год постройки</b>	1966 г.
<b>Количество этажей, в том числе подземных этажей</b>	1, в том числе подземных 0
<b>Общая площадь, кв.м</b>	275,9
<b>Конструкции здания</b>	фундамент – сведения отсутствуют стены – кирпичные перекрытие – деревянные
<b>Полы</b>	- бетонные, песок



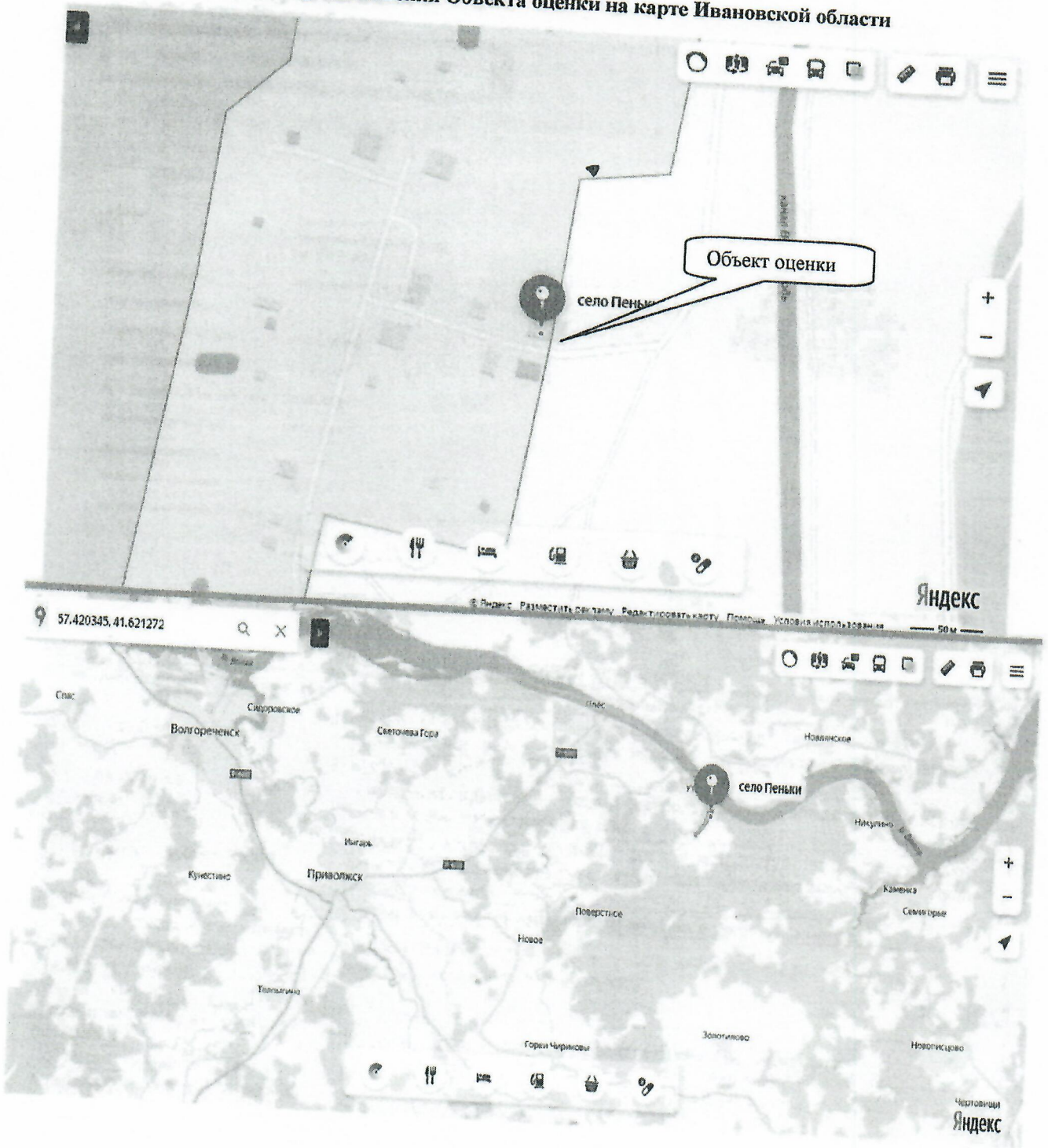
Проемы: Оконные дверные	- окна – глухие, деревянные - ворота, деревянные
Внутренняя отделка	Без внутренней отделки
Состояние здания	Общее состояние объекта оценки –удовлетворительное (требуется ремонта)
Коммуникации	Электроснабжение
<b>Характеристика земельного участка</b>	
Кадастровый номер земельного участка	37:13:033201:331
Площадь, кв.м.	446,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
По документу	для гаража, пристройки к гаражу
Фактическое использование	соответствует разрешенному использованию
Разрешенное использование	Для размещения индивидуальных гаражей
Имущественное право	собственность
Кадастровая стоимость	62676,38 руб.
Форма земельного участка	В виде неправильного многоугольника. Рельеф ровный. Вид основания и гидрогеологическое состояние грунтов не рассматрива-
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 16.07.2015; Реквизиты документа-основания: Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.06.2002 № №73-ФЗ выдан: Государственная Дума РФ. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 01.09.2016; Реквизиты документа-основания: Карта (план) объекта землеустройства от 21.06.2016 № б/н выдан: ОАО Объединенные электрические сети.

**Выводы:** Объект оценки находится в Приволжском районе Ивановской области . Территория оснащена электроснабжением, не огражден забором по всему периметру.

Подъездные пути находятся в удовлетворительном состоянии. Объект оценки представляет собой нежилое здание (гараж) с земельным участком. Здание находится в удовлетворительном состоянии.



**СХЕМА** расположения Объекта оценки на карте Ивановской области





**Рис.1 Форма оцениваемого земельного участка (<https://pkk5.rosreestr.ru>)**

← → ↻ <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.420330266720625.41.62149597282537/19/@4702007?text=37%3A13%3A033201%3A37>

Участки 37:13:033201:331 🔍

**37:13:033201:331**  
земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения индивидуальных гаражей», д. 1

План ЭП → План ИК →

**Информация** Услуги **37**

**Адрес:** Ивановская обл, р-н Приволжский, с Пеньки, пер Волжский, д 1

**Категория земель:** Земли населенных пунктов

**Форма собственности:** -

**Кадастровая стоимость:** 62 676,38 руб.

**Дата определения КС:** 01.01.2014

**Дата внесения сведений о КС:** 26.05.2015

**Дата утверждения КС:** 26.11.2014

**Дата применения КС:** -

**Уточненная площадь:** 446 кв. м

**Разрешенное использование:** Для размещения индивидуальных гаражей

ПКК © Росреестр 2010-2021

**Описание прилегающей территории**

**Таблица 3**

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Объект оценки расположен в д. Пеньки Приволжском районе Ивановской обл.. Данный район обладает низкой экономической привлекательностью.
Преобладающая застройка микрорайона	Ближайшее окружение - жилой сектор, социально-общественные здания, лесной парк, промышленная зона.
Транспортная доступность	Обладает удовлетворительной транспортной доступностью для личного транспорта. Подъездной путь – грунтовая накатанная дорога удовлетворительного качества.
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км).	Социальная инфраструктура в данном микрорайоне развита (соответствует населенному пункту).
Состояние прилегающей территории	Территория расположения объектов оценки не ограждена.
Состояние подъездных путей	удовлетворительное
Благоустройство прилегающей территории	наличие уличного озвещения.

**Вывод о степени ликвидности объекта:**

**1. Местоположение объекта**

Оцениваемый объект расположен в д. Пеньки Приволжского района Ивановской области. Обладает удовлетворительной транспортной доступностью для личного транспорта. Преобладающая застройка района – жилой сектор, социально-значимые здания, лесной массив, водная зона. Социально значимые объекты находятся в непосредственной близости.

**2. Физическое и функциональное состояние объекта**

Общее состояние объекта выражается в уровне его физического износа. В настоящее время в оценочной практике при использовании термина износ подразумевается физический износ.



В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их снашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала). Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

Количественный показатель физического износа объекта оценки определен по данным компании «Интегрированные консалтинговые системы» (Таблицы для определения физического износа конструкций и элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий. Интегрированные консалтинговые системы, Москва, 2011г, режим доступа: [www.iksys.ru](http://www.iksys.ru)).

**Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом**

Таблица 2

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
□21-40□	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями по горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия, пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки стен. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Опираясь на данные визуального осмотра оценщиком, физический износ нежилого здания ориентировочно составляет 60%. Основываясь на предоставленной Заказчиком технической документации, также учитывая визуальный осмотр Оценщиком.

Это позволяет сделать вывод о том, что оцениваемый объект находится в удовлетворительном физическом состоянии (что подтверждается фотографиями объекта – приложение №2 к настоящему отчету об оценке).

**3. Активность сделок купли-продажи объектов недвижимости в районе расположения объекта оценки.**

Расположение объектов оценки соответствует низкому уровню развития рынка коммерческой недвижимости. Уровень спроса здесь можно определить как низкий.



#### 4. Площадь объекта.

Площадь оцениваемых строений составляет до 300 кв.м. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., в зависимости от площади объекты индустриального назначения делятся на:

Минимальная площадь: до 300 кв.м,

Максимальная площадь: свыше 10000 кв.м

Согласно представленной градации, объект оценки по площади попадает в интервал 1500-3000 кв.м. *Определение степени ликвидности объекта оценки представлено в таблице ниже.*

**Таблица 5**

Местоположение	Высокая степень ликвидности	Средняя степень ликвидности	Низкая степень ликвидности
	Количество продавцов и покупателей на рынке	Проходные места	Средняя степень унифицированности
Состояние	Много покупателей и продавцов	Умеренный спрос	Спрос носит единичный характер
Размер	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Примерный срок реализации, мес.	Маленький	Средний	Большой
	1-2	3-6	7-18

Таким образом, основываясь на всей проанализированной информации, можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект обладает средней степенью ликвидности в рамках Ивановской области.

#### 6.2. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) вероятность осуществления - выясняется, является ли предполагаемое использование вероятным;
- 2) физическая осуществимость - выясняется, имеются ли физические препятствия для осуществления предполагаемого использования (карст, пльвуны, сейсмичность, оползневая опасность и др.);
- 3) юридическая допустимость - выясняется, является ли использование законным или же есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования (природоохранные, историко-культурные, градостроительные и иные ограничения в использовании территории, например, запрет строительства на особо охраняемой природной территории);
- 4) финансовая выполнимость - выясняется, является ли предполагаемое использование финансово осуществимым и не приведут ли затраты на снос, расчистку и санацию площадки под новое использование к тому, что новое строительство экономически станет неосуществимым (доход от возведенной постройки не позволит окупить затраты на строительство).
- 5) максимальная продуктивность – наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка. Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ, др. факторов.

Вариант наиболее эффективного использования определяется с учетом всех имеющихся на дату проведения оценки ограничений (обременений) права в отношении оцениваемого имущества.

В анализе наиболее эффективного использования недвижимости выделяют случаи нестандартных видов и направлений использования недвижимого имущества.

К недвижимости специального назначения относят объекты, предназначенные только для строго определенного или очень ограниченного использования.