

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ этих пунктов ФСО-3 с учетом показывает, что речь идет о точном описании объекта оценки, его количественных и качественных характеристиках, влияющих на стоимость. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора наиболее более полной информации о рынке, существенной и достоверной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для подходов к оценке получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в отчете, а копии представленной документации, согласно п. 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Сведения об имущественных правах

Собственником нежилого помещения, кадастровый номер 37:24:010204:1184, общей площадью 162,2 кв. м, расположенного по адресу: РФ, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Постышева, д. 58, пом.9,9а,9б,10,12,13, является Городской округ Иваново.

8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным портала Федеральной службы и государственной регистрации кадастра и картографии² ограничения / обременения по объекту оценки, кадастровый номер 37:24:010204:1184, не зарегистрированы.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	37:24:010204:1184
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.08.2017
Этаж:	подвал (Подвал)
Площадь ОКС ² :	162,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3727012,14
Дата внесения стоимости:	17.08.2017
Дата утверждения стоимости:	17.08.2017
Дата определения стоимости:	17.08.2017
Адрес (местоположение):	Ивановская область, г. Иваново, ул. Постышева, д. 58, помещение 9,9а,9б,10,12,13
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	12.01.2018
Форма собственности:	Муниципальная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 37:24:010204 1184-37:001/2017-1 от 17.08.2017 (Собственность)	

8.4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект недвижимости используется как помещение свободного (производственно-складского) назначения.

² https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online

8.4.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки по адресу: Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Постышева, д. 58, пом.9,9а,9б,10,12,13. Окружающая застройка смешанная: жилые дома, объекты торговли.

Подъездные пути заасфальтированы, в хорошем состоянии. К зданию, подведены инженерные коммуникации, в частности имеется канализация, водопровод, электроснабжение, теплоснабжение, горячее водоснабжение, вентиляция, слаботочные устройства.

Иваново – город в центральной России на берегу реки Уводь, административный центр Ивановской области. Население 408 025 чел. (на 1 января 2016 год). Город расположен в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения А113 и М5 «Волга», трассы Р79 и Р152. В северной части города находится станция Иваново Северной железной дороги. Северо-западные районы города пересекает самая длинная в России электрифицированная узкоколейная железная дорога, обслуживающая Ивановский силикатный завод. Воздушное сообщение осуществляется с помощью гражданского аэропорта и военно-транспортного аэродрома. В Иваново находятся девять вузов, 7 филиалов вузов, 24 средних специальных учебных заведений и школы.

Экономика города Иваново составляет совокупность промышленных предприятий, а также предприятий торговли и сферы услуг, расположенных в городе Иваново. Город развивался в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существует значительное число промышленных предприятий. В настоящее время ускоренными темпами развивается также торговля и сфера услуг. Существуют предпосылки для развития туризма. Город традиционно считался центром текстильной промышленности. Начиная с пятидесятых годов двадцатого века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия. В настоящее время развиваются предприятия пищевой промышленности. В Иваново также существует небольшое количество химических предприятий.

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. На рисунках приведены снимки местоположения объекта оценки³.

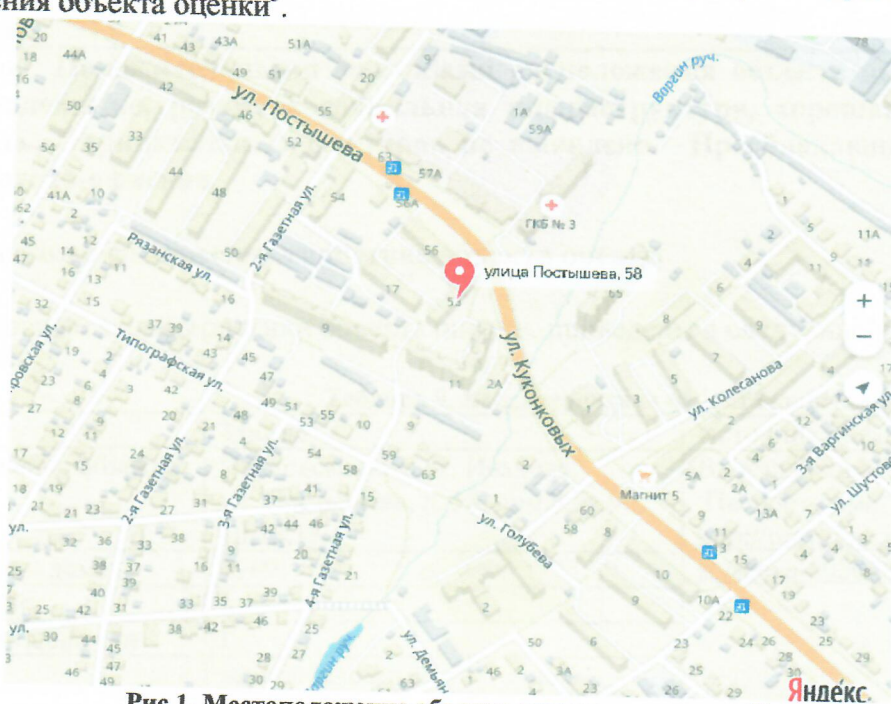


Рис 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Иваново

³<http://maps.yandex.ru/>

Таблица 8. Описание местоположения объекта оцен.

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Постышева, д. 58, пом.9,9а,9б,10,12,13	Копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2019-26542053 от 01.11.2019 г.
Локальное местоположение	Оцениваемое помещение находится в микрорайоне среднеэтажной застройки.	Визуальный осмотр
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая, торговая	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути к объекту оценки, асфальтированы, находятся в хорошем состоянии.	Визуальный осмотр
Характеристика инфраструктуры	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая. Неподалеку расположены различные объекты городской инфраструктуры: торгово-офисные здания, магазины, учебные заведения.	Визуальный осмотр
Инженерная инфраструктура	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение.	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на первой линии домов по ул. Постышева	Визуальный осмотр
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в хорошем состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Прилегающая территория благоустроена, подъездные пути находятся в хорошем состоянии.	Визуальный осмотр, карта сайта https://yandex.ru/maps
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	—

Вывод: Положительными факторами расположения объекта оценки является: месторасположение, развитая социальная инфраструктура, хорошая транспортная доступность. Отрицательных факторов не выявлено. Преобладающая застройка – жилая, торгово-офисная.

8.4.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Основные характеристики объекта оценки, приведены в следующей таблице:

Таблица 9. Характеристика объекта капитального строительства

	Здание	Источник информации
Местоположение объекта	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Постышева, д. 58, пом.9,9а,9б, 10,12,13	Визуальный осмотр, Паспорт дома http://prawdom.ru/dom.php?hm=postysheva-60008616_58
Год постройки дома	1969	
Число этажей	5	
Группа капитальности	I	
Фундамент	железобетонный ленточный	
Стены	кирпичные	
Перегородки	кирпичные	
Перекрытия	железобетонные	

Здание		Источник информации
Кровля	стальная	
Объект оценки - помещение		
Кадастровый номер	37:24:010204:1184	Копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2019-26542053 от 01.11.2019 Визуальный осмотр
Кадастровая стоимость	3727012,14 руб.	
Площадь помещения	162,2 кв.м	
Этаж расположения	подвал	
Полы	бетонные, линолеум (требуется ремонт)	
Проемы: дверные	деревянные (требуется ремонт)	
Отделка внутренняя	побелка, плитка (требуется ремонт)	
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение	

8.4.6. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда, 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, усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

На основании визуального осмотра, представленных Заказчиком документов, также на основании ВСН 53-86(р) были выявлены следующие конструктивные элементы объекта оценки и признаки износа по каждому из элементов.

Расчет величины физического износа проводился в соответствии с данными Сборника № 28, табл. 42 (а) укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Таблица 10. Конструктивное исполнение и признаки износа объекта оценки

Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признаки износа
Фундамент	бетонный ленточный	отдельные трещины, следы увлажнения цоколя, неравномерная осадка
Стены наружные, перегородки	кирпичные, оштукатуренные	трещины в карнизах и перемычках, отслоение местами штукатурного слоя
Перекрытие и покрытие	железобетонные	продольные и поперечные трещины в перекрытии, прогибы, отколы
Кровля	стальная	Неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий
Полы	линолеум, бетонные	Массовые выбоины в бетонном слое, покрытие пола линолеумом истерто, пробито, порвано
Проемы: дверные	деревянные	Расшатывание дверных полотен и коробок, повреждения окрасочного слоя дверных проемов и коробок повреждение гнилью
Отделка внутренняя	побелка, плитка	Отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя, трещины стен, массовое повреждение керамической плитки
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение	потеря эластичности изоляции проводов, отсутствие части приборов и крышек, наличие следов ремонта вводно-распределительных устройств.
Прочие работы		отставание материала в стыках и местах, мелкие повреждения основания

Таблица 11. Расчет физического износа, в соответствии с данными Сборника УПВС №28, табл. 42(а).

№ п/п	Конструкция	Удельный вес конструктивных элементов %	Износ конструктивных элементов %	Удельный износ конструктивных элементов %
1	Фундаменты	3	40	1,2
2	Стены и перегородки	31	40	12,4
3	Перекрытия	16	40	6,4
4	Крыши	3	40	1,2
5	Полы	10	40	4
6	Проемы	10	60	6
7	Отделка внутренняя	6	60	3,6
8	Внутренние санитарно- технические и электрические устройства	16	60	9,6
9	Прочие работы	5	40	2
	Итого, %	100		46,4

Физический износ объекта округленно составляет 46 %.

8.4.7. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов:

- а) функциональное,
- б) внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано

Фотографии объекта

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.

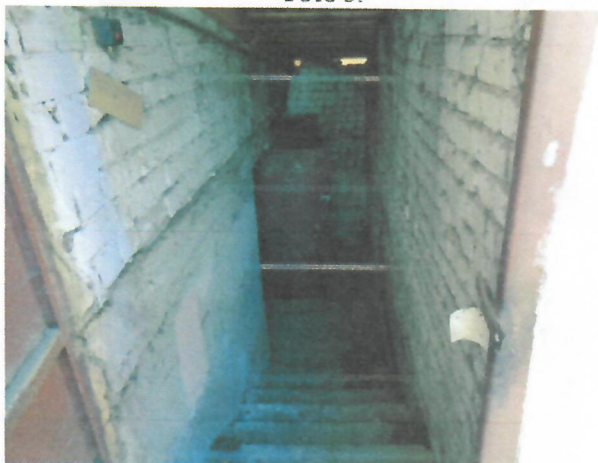


Фото 4.

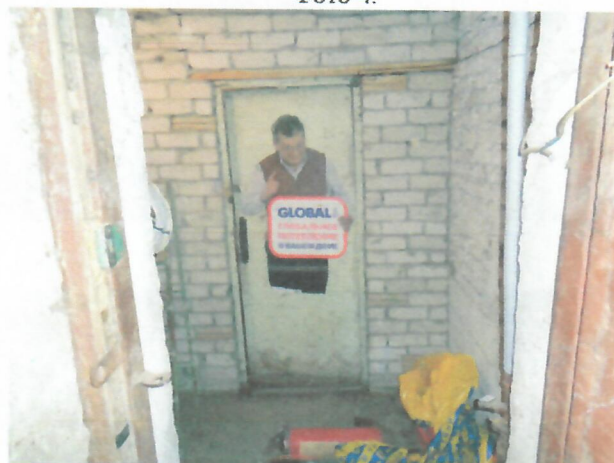


Фото 5.

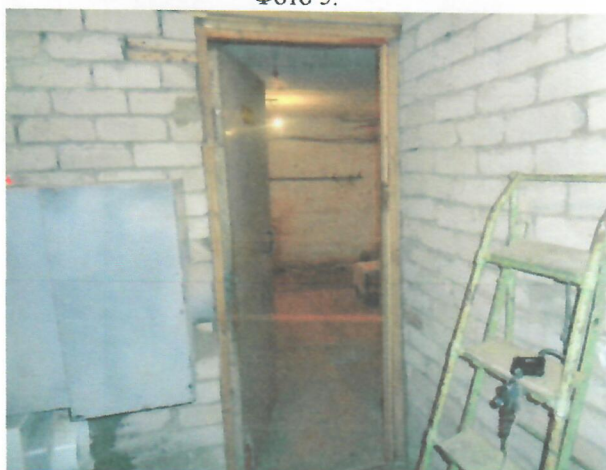


Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

