

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 37:24:010308:741, площадью 110,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Генерала Хлебникова, д.36, пом. 1010, является Городской округ Иваново, государственная регистрация права №37:24:010308:741-37/001/2017-2 от 21.09.2017 г.

([https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_information\\_online](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online))

##### 8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным портала Федеральной службы и государственной регистрации кадастра и картографии<sup>2</sup> ограничения / обременения по объекту оценки, кадастровый номер 37:24:010308:741, не зарегистрированы.

##### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	37:24:010308:741
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.12.2011
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	110,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1428586,5
Дата внесения стоимости:	11.10.2012
Дата утверждения стоимости:	27.09.2012
Дата определения стоимости:	10.12.2011
Адрес (местоположение):	Ивановская область, г Иваново, ул Генерала Хлебникова, д 36, пом 1010
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Подсобное
Дата обновления информации:	12.01.2018
Форма собственности:	Муниципальная
- Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 37:24:010308:741-37/001/2017-2 от 21.09.2017 (Собственность)	

##### 8.4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект недвижимости имеет свободное назначение.

##### 8.4.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен в микрорайоне среднеэтажной застройки по адресу г. Иваново, ул. Генерала Хлебникова, д.36, пом. 1010. 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.

<sup>2</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_information\\_online](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online)

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 200 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 А108 «Волга», трассы Р79 и Р152. В северной части города находится станция Иваново Северная 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 Иванове находятся девять вузов, 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 Иванове 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 оценки<sup>3</sup>.

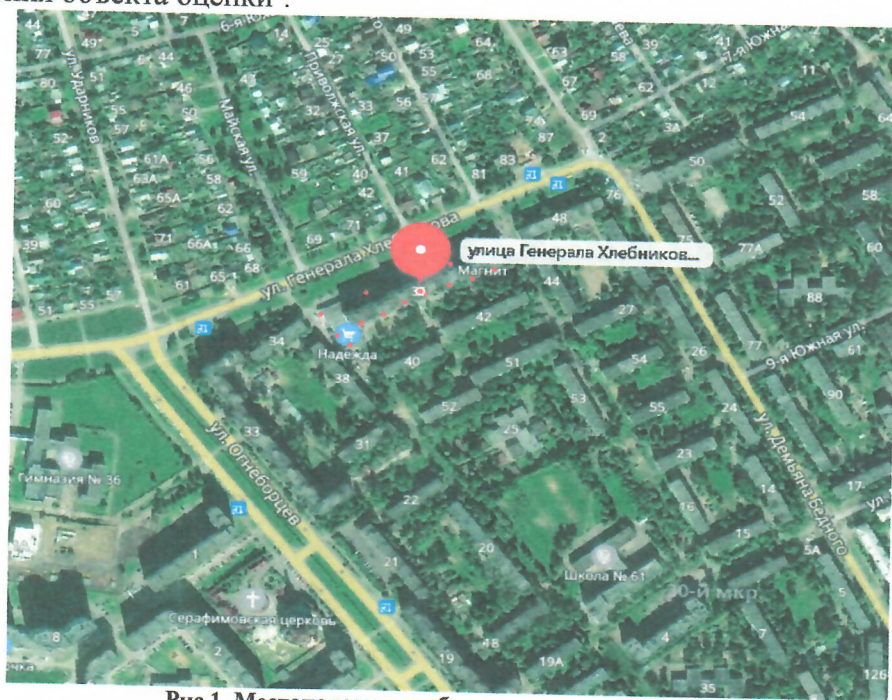


Рис 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Иваново

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика		Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Генерала Хлебникова, д.36, пом. 1010		Копия Выписки из ЕГРН от 10.04.2017 г. (сведения об основных характеристиках помещения, кадастровый номер 37:24:010308:741)
Локальное местоположение	Оцениваемое помещение находится в микрорайоне среднеэтажной застройки.	в	Визуальный осмотр

Наименование	Характеристика	Источник информации
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая, офисно-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, стадион, учебные заведения.	Визуальный осмотр
Инженерная инфраструктура	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, телефон.	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен в глубине квартала	Визуальный осмотр
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Прилегающая территория благоустроена, перед зданием имеется парковка для машин, подъездные пути находятся в хорошем состоянии.	Визуальный осмотр, карта сайта <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
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, офисно-торговая.

#### 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	г.Иваново, ул. Генерала Хлебникова, д.36, пом. 1010	Копия Выписки из ЕГРН от 04.10.2017 г. <a href="https://www.reformagkhmyhouse/profile/view/6416">https://www.reformagkhmyhouse/profile/view/6416</a> визуальный осмотр
Год постройки дома	1979	
Число этажей	9	
Группа капитальности	I	
Фундамент	железобетонный ленточный	
Стены	кирпичные	
Перегородки	кирпичные	
Перекрытия	железобетонные	
Кровля	плоская совмещенная	
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение	
Объект оценки - помещение		
Кадастровый номер	37:24:010308:741	
Кадастровая стоимость	1428586,5	

Площадь помещения, кв.м	110,8	
Полы	плитка, линолеум	
Проемы: дверные оконные	филенчатые; деревянные	
Отделка внутренняя	окраска, побелка, плитка	

#### 8.4.6. Сведения об износе

##### Понятие износа

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

На основании визуального осмотра, представленных Заказчиком документов, а 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. 57 (б) укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Таблица 10. Конструктивное исполнение и признаки износа объекта оценки

Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признаки износа
Фундамент	железобетонный ленточный	отдельные трещины, следы увлажнения цоколя, неравномерная осадка
Стены наружные, перегородки	кирпичные	трещины в карнизах и перемычках, ослабление кирпичной кладки стен, карнизов, перемычек, высолы и следы увлажнения
Перекрытие и покрытие	железобетонное	отдельные неглубокие трещины в нижних плитах и в местах опирания плит
Кровля	совмещенная	вздутие поверхности, отдельные неглубокие трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, ржавление и незначительные повреждения настенных желобов
Полы	дощатые, линолеум, плитка	стирание поверхности в ходовых местах
Проемы: дверные оконные	деревянные; деревянные	незначительные повреждения окрасочного слоя дверных проемов и коробок, трещины в оконных переплетах
Отделка внутренняя	окраска, побелка, плитка	окрасочный слой загрязнился, в отдельных местах трещины стен, частичное повреждение керамической плитки
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, телефон	потеря эластичности изоляции проводов, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы 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 №8, табл.57(б)

№ п/п	Конструкция	Удельный вес конструктивных элементов %	Износ конструктивных элементов %	Удельный износ конструктивных элементов %
-------	-------------	---	----------------------------------	---

1	Фундаменты	2	35	0,7
2	Стены и перегородки	27	35	9,45
3	Перекрытия	12	35	4,2
4	Крыши	2	35	0,7
5	Полы	11	35	3,85
6	Проемы	12	35	4,2
7	Отделка внутренняя	8	35	2,8
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	23	35	8,05
9	Прочие работы	3	35	1,05
	<b>Итого, %</b>	100		35

**Физический износ объекта округленно составляет 35%.**

#### **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 и выпускающих при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство и 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 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 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 и 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 также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

### **Внешнее (экономическое) устаревание**

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальными стандартами общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

#### **Характеристика устаревания объекта оценки**

Устаревание, понимаемое как потеря стоимости имущества в связи с функциональным и внешним обесценением. Элементы отделки нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для времени строительства объекта.

Экономические внешние факторы. Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социального экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физическое изменение окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Иваново. Изменения законодательства накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также зафиксированы.

**Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу. Функциональное и внешнее устаревание объекта оценки не выявлено.**

#### **8.4.8. Анализ ликвидности объекта оценки.**

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро можно продать актив по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В данном случае предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. **Для анализа ликвидности Объекта оценим следующие факторы оказывающие влияние на время ликвидности.**

**Таблица 12. Факторы ликвидности объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Генерала Хлебникова, д.36, пом. 1**

<b>Показатели</b>	<b>Высокая ликвидность</b>	<b>Средняя ликвидность</b>	<b>Низкая ликвидность</b>
Наличие и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность	Низкая эластичность