



фициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2019 г.

6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком, устанавливаемых количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Муниципальный контракт №08/10-21 от 08 октября 2021 года
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.09.2021 г.
3. Приказ от 11.06.2019 №22-о

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Право собственности принадлежит городскому округу Иваново

Источник данных: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.09.2021 г.

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Не зарегистрировано.

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Характеристика местоположения		Таблица 1
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Шестернина, д. 3.	
Расстояние от ближайшей остановки городского транспорта и такси	- 300 м, транспортная обеспеченность – хорошая (автобус, маршрутное такси, троллейбус)	
Характеристика расположения		
Наименование района	Исторический центр города	
Окружающая застройка	Жилые многоквартирные дома, объекты социальной значимости, объекты административной значимости.	
Близость к объектам социальной сферы	в радиусе 100 м	
Техническое описание		
Здание, в котором расположен объект оценки	Многоквартирный 3-этажный жилой дом ¹ , является объектом культурного наследия «Фабрика и рабочий поселок И.Н. Гарелина (Товарищество мануфактур «Иван Гарелин с сыновьями», «Фабрика им. Зиновьева): проходная (Громобоя ул., 3Б); дом заведующего фабрикой и главного механика (Громобоя ул., 3А); дом колористов и механиков (литера Т); электрическая станция, механическая ткацкая фабрика, отбельный корпус, корпус мануфактуры Батурина (литеры А, А1); контора (литера Ю); ситцепечатный корпус (Громобоя ул., 1Г, литеры Л, Л3); восточная казарма (Шестернина ул., 39А); западная казарма (Шестернина ул., 3); казарма (Громобоя ул., 3/25); амбулатория (Жиделева ул., 27); ограда по улице Громобоя» (Ивановская область, г. Иваново, ул. Громобоя, 1 (литеры А, А1, Т, Ю), 1Г (литеры Л, Л3), 3/25, 3А, 3Б, Жиделева ул., 27, Шестернина ул., 3, 39а) в единый государственный реестр объектов культурного насле-	



	дия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Фабрика Товарищества мануфактур Ивана Гарелина с сыновьями», 1850-е-1920-е гг.» (Ивановская область, г. Иваново, Громобоя ул., Жиделева ул., Шестернина ул.) (вид – достопримечательное место).
Назначение	Нежилое ¹
Наименование	Нежилое помещение
Фактическое использование	Не жилое помещение, гостиница
Расположение в здании	3
Общая площадь, кв.м.	387,6
Внутренняя отделка	3 этаж: стены – окраска, штукатурка, потолки – окраска, полы – линолеум, деревянные
Окна	- деревянные,
Двери	- деревянная (входная дверь)
Состояние	Не удовлетворительное (требует капитального ремонта)
Коммуникации	все в наличии
Конструктивные элементы дома ²	Фундамент – ленточный Стены – кирпичные, Перекрытия – деревянные
Год постройки дома ¹	1917

Выводы: Оцениваемый объект находится в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта и не используется в настоящее время. Инженерное обеспечение в рабочем состоянии, несущие конструкции в норме. В помещении есть оконные проемы.

Район расположения Объекта оценки и анализ окружения

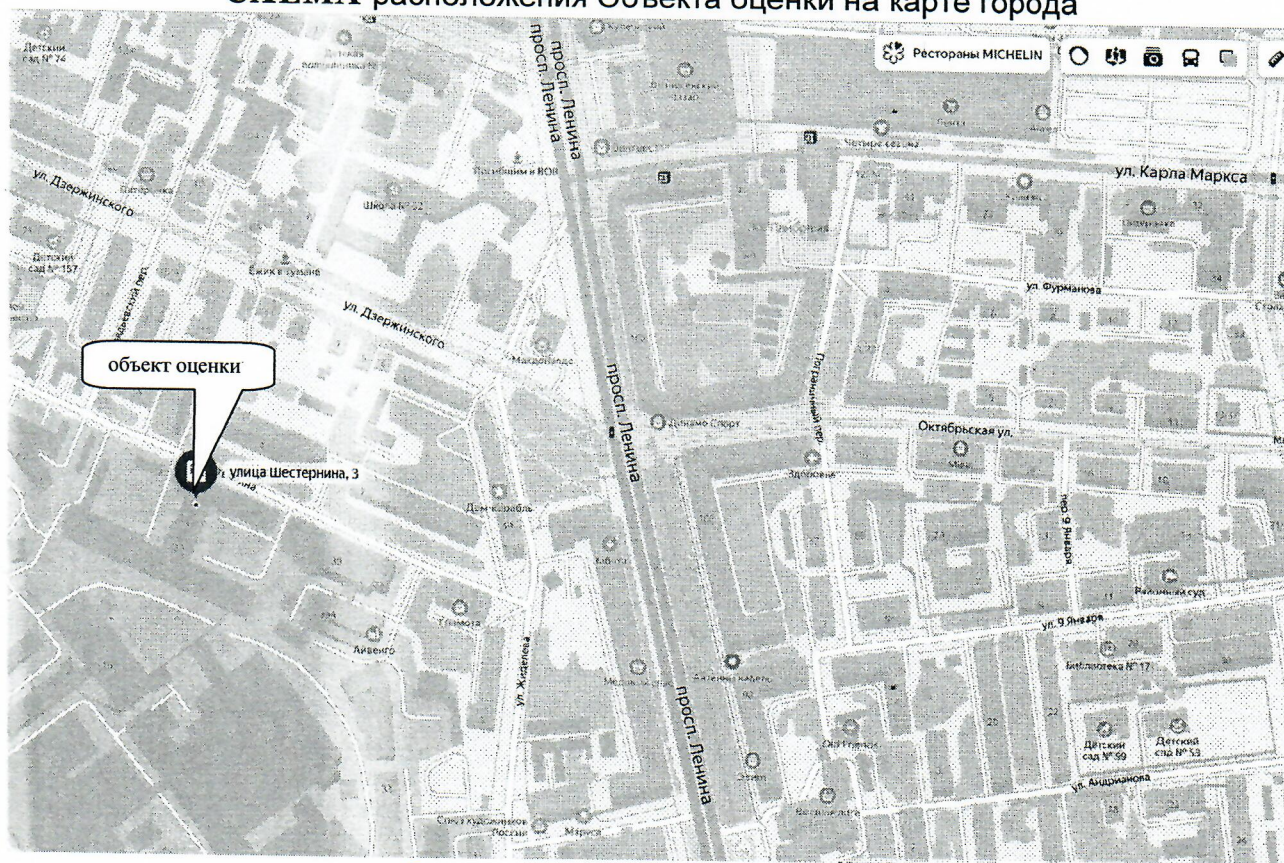
Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения: близостью транспортных магистралей, «престижностью» района расположения и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Под районом расположения объекта недвижимости понимается район, который представляет собой единую общность с точки зрения назначения застройки, архитектурного стиля. Как правило, район базируется на определенном экономическом и социальном статусе большинства его жителей. В настоящем отчете под понятием исследуемого района понимается любая отдельно идентифицируемая взаимосвязанная зона в рамках города с определенной общностью интересов ее жителей (субъектов).

Оцениваемый Объект расположен в г. Иваново Ивановской области.



СХЕМА расположения Объекта оценки на карте города



Описание прилегающей территории

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Оцениваемый объект расположен в Историческом районе города Иваново. Данный район обладает средней экономической привлекательностью.
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – жилая и коммерческая недвижимость. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает хорошей транспортной доступностью для общественного (автобус, маршрутное такси, маршрутка, троллейбус) и личного транспорта. Остановка общественно транспорта находится в пределах 300 м.
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км).	Детские сады, общеобразовательные школы, магазины шаговой доступности, отделения почты России и пр.
Состояние прилегающей территории	Хорошее. Парковка вокруг объекта – не организована.
Состояние подъездных путей	Подъездные пути непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по асфальтированной дороге и грунтовой дороге. Парковка личного транспорта осуществляется на открытой территории.
Благоустройство прилегающей территории	Наличие уличного освещения.

Вывод о степени ликвидности объекта:

Степень ликвидность оценивается по следующим факторам:

1. Местоположение объекта
2. Физическое и функциональное состояние объекта



3. Расположение в здании (этажность)
4. Площадь объекта

В данном случае можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект обладает средней степенью ликвидности.

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной 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.

6.1.5. 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 серьезных 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 также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться 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: социальных стандартов 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 (недогрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на 3 этаже жилого многоквартирного дома, общей площадью 387,6 кв.м.

Анализ наиболее эффективного использования

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования представлен в таблице

Таблица 2

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Торговое	+	+	+	+
Офисное	+	+	+	+
Производственно-складское	-	-	-	-
Гостиничное	+	+	+	+

Из таблицы следует, что оцениваемое помещение является торгово-офисным. Однако наиболее выгодным использованием является торгово-офисное, поэтому Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является торгово-офисное, возможно под гостиницу.

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, помимо перечисленных выше, у данного объекта не наблюдается.