

## 13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

В соответствии с п. 3 ФСО-3 отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Согласно п. 5 ФСО-3 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- 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 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 также представленной документации, согласно п. 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## 14. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 14.1. Сведения об имущественных правах

Собственником нежилого здания, кадастровый номер 37:24:010117:189, общей площадью 24,4 кв. м, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Садовая, д.35, стр.1, является Городской округ Иваново согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2019-26246750 от 30.10.2019 г., государственная регистрация права № 37:24:010117:189-37/001/2017-2 от 04.04.2017 г.

Собственником земельного участка, кадастровый номер 37:24:010117:304, общей площадью 41 кв. м, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, Садовая, д.35, литер Б, является Городской округ Иваново согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2019-24624383 от 11.10.2019 г., государственная регистрация права № 37:24:010117:304-37/073/2019-1 от 24.07.2019 г.

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

Согласно вышеуказанным Выпискам, а также данным портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии<sup>2</sup> по объектам оценки - земельный участок, кадастровый номер 37:24:010117:189 и земельный участок, кадастровый номер 37:24:010117:304, ограничение права не зарегистрировано.

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



## 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:   | 37:24:010117:189                                |
| Статус объекта:  | Ранее учтенный                                  |
| Дата постановки на кадастровый учет:   | 24.10.2013                                      |
| Площадь ОКС'а:   | 24,4  |
| Единица измерения (код):   | Квадратный метр                                 |
| Кадастровая стоимость:   | 558411,57                                       |
| Дата внесения стоимости:   | 06.11.2013                                      |
| Дата утверждения стоимости:  | 06.11.2013                                      |
| Дата определения стоимости:  | 06.11.2013                                      |
| Адрес (местоположение):  | Ивановская область, г Иваново, ул Садовая, д 35 |
| (ОКС) Тип:   | Здание (Нежилое здание, Склад)                  |
| (ОКС) Этажность:   | 1   |
| (ОКС) Материал стен:   | Кирпичные                                       |
| (ОКС) Завершение строительства:  | 1970  |
| Дата обновления информации:  | 12.01.2018                                      |
| Ранее присвоенные номера   |   |
| Условный номер:  | 37-37-01/169/2010-141                           |
| Иной номер:  | 21206   |
| Форма собственности:   | Муниципальная                                   |
| <b>Права и ограничения</b>   |   |
| Право  | Ограничение                                     |
| № 37-24-010117-189-37/001/2017-2 от 04.04.2017 (Собственность)                           |   |

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Земельный участок

|  |  |
|--|--|
| <a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a> |  |
| Кадастровый номер:   | 37:24:010117:304   |
| Статус объекта:  | Учтенный   |
| Дата постановки на кадастровый учет:   | 13.05.2019   |
| Категория земель:  | Земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование:   | Для размещения иных объектов, допустимых в жилых зонах и не перечисленных в классификаторе |
| Площадь:   | 41   |
| Единица измерения (код):   | Квадратный метр  |
| Кадастровая стоимость:   | 166426,38  |
| Дата определения стоимости:  | 13.05.2019   |
| Дата внесения стоимости:   | 07.06.2019   |
| Адрес (местоположение):  | Ивановская область, г. Иваново, ул. Садовая, д. 35, литер Б                                |
| Дата обновления информации:  | 04.08.2019   |
| Форма собственности:   | Муниципальная  |
| <b>Права и ограничения</b>   |  |
| Право  | Ограничение  |
| № 37-24-010117-304-37/073/2019-1 от 24.07.2019 (Собственность)                           |  |

**8.4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки**  
 На дату оценки объект недвижимости используется в качестве склада.

**8.4.4. Местоположение и транспортная доступность**  
 Объект оценки расположен в микрорайоне среднеэтажной застройки по адресу: г. Иваново, ул. Садовая, д.35, стр.1. Окружающая застройка смешанная: жилые дома, объекты торговли.



Подъездные пути заасфальтированы, в хорошем состоянии. 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 М7 «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 пятидесятих 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 оценки<sup>3</sup>.

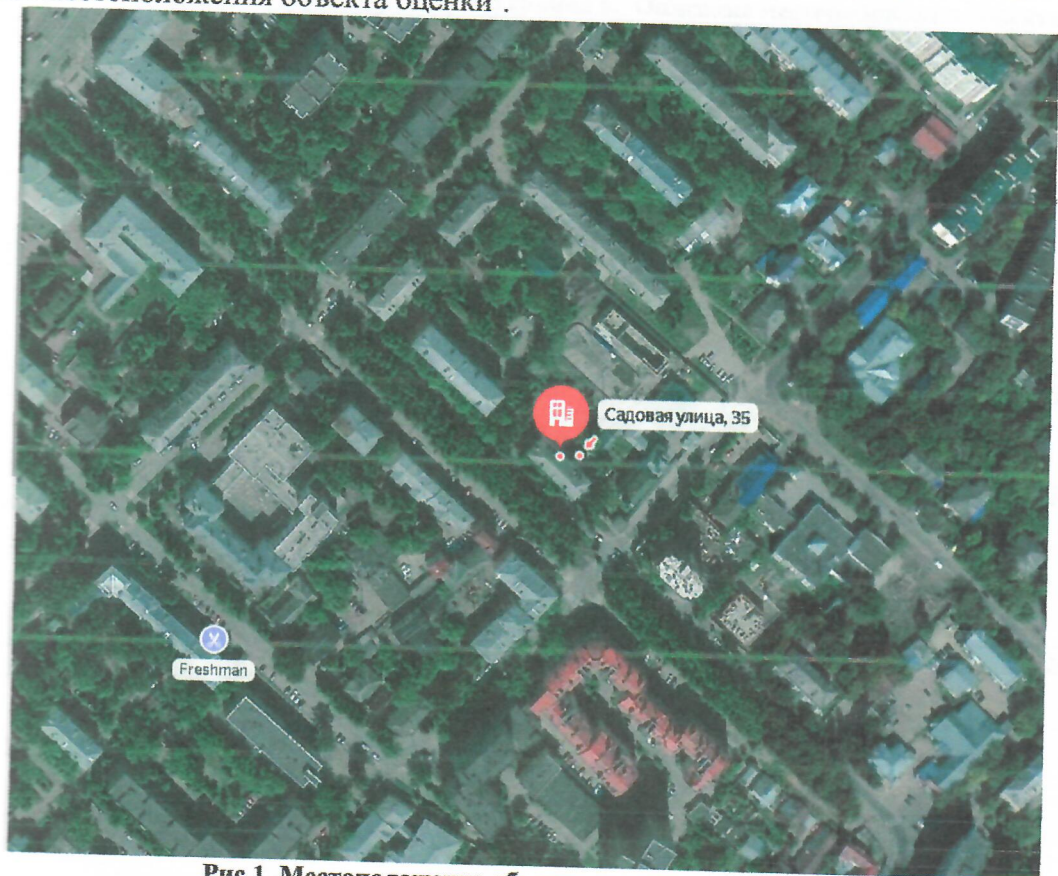


Рис 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Иваново



Ниже приведена карта с указанием расположения объекта недвижимости на земельном участке. Источник данных – портал услуг Публичной кадастровой палаты: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

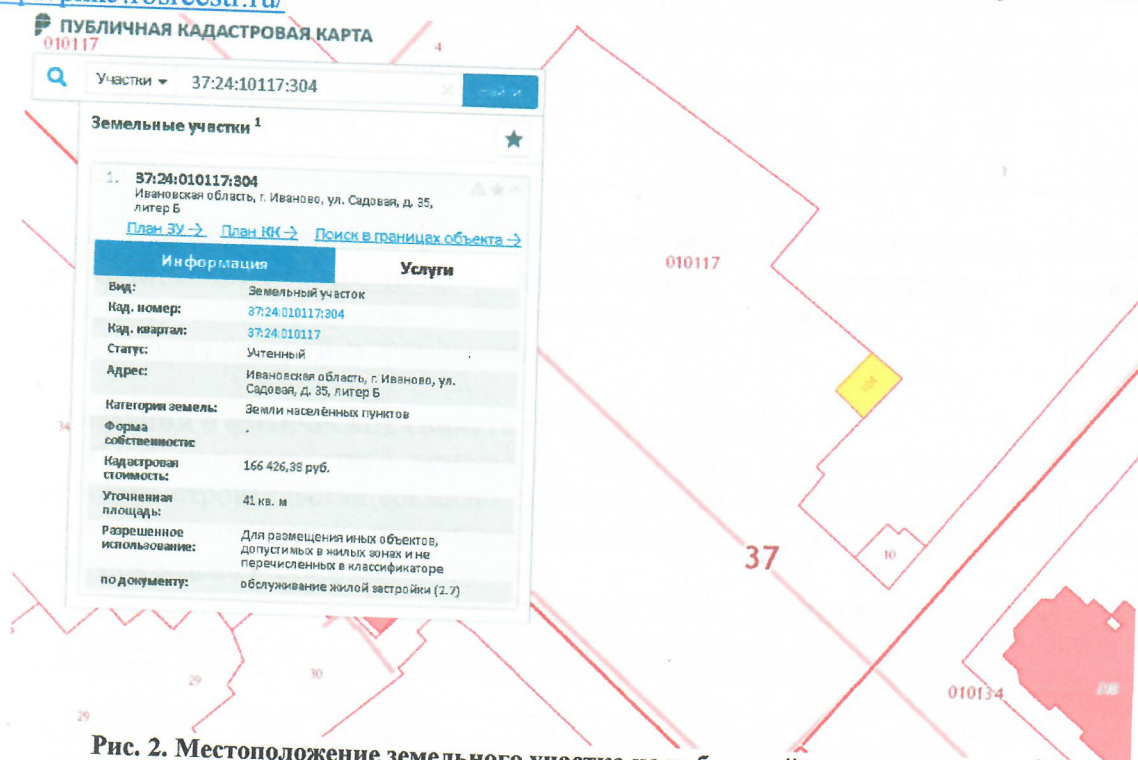


Рис. 2. Местоположение земельного участка на публичной кадастровой карте<sup>4</sup>

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

| Наименование                          | Характеристика  | Источник информации  |
|---------------------------------------|---|--|
| Адрес                                 | г. Иваново, ул. Садовая, д.35, стр.1  | Копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2019-26246750 от 30.10.2019 г. |
| Локальное местоположение              | Оцениваемое здание находится в центральной части города   | Визуальный осмотр  |
| Преобладающая застройка микрорайона   | Смешанная - 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, детский сад.               | Визуальный осмотр  |
| Инженерная инфраструктура             | В окружении объекта оценки имеется множество различных объектов капитального строительства со всеми необходимыми инженерными коммуникациями. У объекта оценки имеется только освещение. | Визуальный осмотр  |
| Близость к транспортным магистралям   | Объект оценки расположен на второй линии домов по ул. Садовая   | Визуальный осмотр  |
| Экологические факторы                 | Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические  | Визуальный осмотр  |

<sup>4</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_information\\_online](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online)



| Наименование   | Характеристика   | Источник информации  |
|--|--|--|
|  | факторы не влияют.   |  |
| Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей | Прилегающая территория благоустроена, 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 – смешанная.

#### 3.4.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Общая характеристика земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства согласно свидетельствам о государственной регистрации права собственности и иным представленным документам, а также данным визуального осмотра, приведена в следующей таблице:

**Таблица 9. Общая характеристика земельного участка**

| Объект оценки             | Земельный участок  | Источник информации  |
|---------------------------|--|--|
| Местоположение объекта    | Ивановская обл., г. Иваново, ул. Садовая, д.35, литер Б  | Копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2019-24624383 от 11.10.2019 г. |
| Площадь участка           | 41 кв.м  |  |
| Кадастровый номер         | 37:24:010117:304   |  |
| Кадастровая стоимость     | 166426,38 руб.   |  |
| Категория земель          | земли населенных пунктов   |  |
| Разрешенное использование | обслуживание жилой застройки (2.7)   |  |
| Рельеф местности          | спокойный  |  |
| Инфраструктура            | объект оценки расположен в в центральной части города Иванова с хорошо развитыми транспортными и инженерными коммуникациями. |  |

Основные характеристики объекта капитального строительства, приведены в следующей таблице:

**Таблица 10. Характеристика объекта капитального строительства**

| Объект оценки           | Склад   | Источник информации  |
|-------------------------|---|--|
| Местоположение объекта  | Ивановская обл., г. Иваново, ул. Садовая, д.35, стр.1 | Копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2019-26246750 от 30.10.2019 г. |
| Кадастровый номер       | 37:24:010117:189                                      |  |
| Кадастровая стоимость   | 558411,57   |  |
| Год постройки           | 1970  |  |
| Число этажей            | 1   |  |
| Группа капитальности    | II  |  |
| Площадь застройки       | н/св  |  |
| Площадь здания          | 24,4 кв.м   |  |
| Строительный объем      | н/св  |  |
| Фундамент               | ж/б блочный   |  |
| Стены                   | кирпичные   |  |
| Перегородки             | кирпичные   |  |
| Перекрытия              | ж/б плиты   |  |
| Кровля                  | металлическая по деревянному настилу                  |  |
| Полы                    | бетонные  |  |
| Проемы дверные          | деревянные  |  |
| Отделка внутренняя      | штукатурка, побелка                                   |  |
| Инженерные коммуникации | электроосвещение                                      |  |



#### 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 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 № 18, табл. 24 (а) укрупненных показателей восстановительной стоимости.

**Таблица 11. Конструктивное исполнение и признаки износа объекта оценки**

| Наименование элементов здания                               | Материалы и конструкции | Признаки износа  |
|---|-------------------------|--|
| Фундамент   | ж/б блочный             | Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения  |
| Стены наружные, перегородки                                 | кирпичные               | выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карнизов, перемычек, высолы и следы увлажнения                        |
| Перекрытие и покрытие                                       | ж/б плиты               | трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам                                     |
| Кровля  | металлическая           | неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами; деформация металлических листов, загибы |
| Полы  | бетонные                | стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5 кв. м  |
| Проемы дверные  | деревянные              | дверные полотна осели, имеют неплотный притвор по периметру коробки  |
| Отделка внутренняя  | штукатурка, побелка     | массовые пятна, повреждения окрасочного слоя, местами отпадение штукатурки   |
| Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | электроосвещение        | потеря эластичности изоляции проводов  |
| Прочие работы   | отмостки                | трещины  |

**Таблица 12. Расчет физического износа, в соответствии с данными Сборника УПВС №18, табл. 24(а).**

| № п/п | Конструкция           | Удельный вес конструктивных элементов % | Износ конструктивных элементов % | Удельный износ конструктивных элементов % |
|-------|-----------------------|---|----------------------------------|---|
| 1     | Фундаменты            | 15                                      | 40                               | 6,00                                      |
| 2     | Стены и перегородки   | 38                                      | 40                               | 15,20                                     |
| 3     | Перекрытия и покрытия | 13                                      | 40                               | 5,20                                      |



|   |   |            |    |           |
|---|---|------------|----|-----------|
| 4 | Кровли  | 6          | 40 | 2,40      |
| 5 | Полы  | 8          | 40 | 3,20      |
| 6 | Проемы  | 7          | 40 | 2,80      |
| 7 | Отделка внутренняя  | 3          | 40 | 1,20      |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 2          | 40 | 0,80      |
| 9 | Прочие работы   | 8          | 40 | 3,20      |
|   | <b>ИТОГО:</b>   | <b>100</b> |    | <b>40</b> |

**Физический износ объекта составляет 40%.**

#### **3.4.7. 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 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



Фотографии объекта

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

