

8.3. 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 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 37:24:040204:1193, общей площадью 84,0 кв. м, расположенного по адресу: РФ, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Слесарный, д. 15, пом.1002, является Городской округ Иваново, государственная регистрация права № 37:24:040204:1193-37/001/2017-1 от 13.02.2017 (Собственность) (Выписка из ЕГРН от 13.02.2017, https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online)

8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно Выписке из ЕГРН и данным портала Федеральной службы и государственной регистрации кадастра и картографии² ограничения / обременения по объекту оценки, кадастровый номер 37:24:040204:1193, не зарегистрированы.

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

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

| | |
|--|--|
| Кадастровый номер: | 37:24:040204:1193 |
| Статус объекта: | Ранее учтенный |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 09.12.2011 |
| Этаж: | - (Подвал) |
| Площадь ОКС'а: | 84 |
| Единица измерения (код): | Квадратный метр |
| Кадастровая стоимость: | 886627,8 |
| Дата внесения стоимости: | 11.10.2012 |
| Дата утверждения стоимости: | 27.09.2012 |
| Дата определения стоимости: | 10.12.2011 |
| Адрес (местоположение): | Ивановская область, г Иваново, пер Слесарный, д 15, пом 1002 |
| (ОКС) Тип: | Нежилое помещение |
| Дата обновления информации: | 12.01.2016 |
| Форма собственности: | Муниципальная |
| Права и ограничения | |
| Право | Ограничение |
| № 37 24 040204 1193-37/001/2017-1 от 13.02.2017 (Собственность) | |

8.4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

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

8.4.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки по адресу: Россия, Ивановская область, г. Иваново, пер. Слесарный, д. 15, пом.1002. 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. В оцениваемом помещении имеется только электроосвещение.

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 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 оценки³.

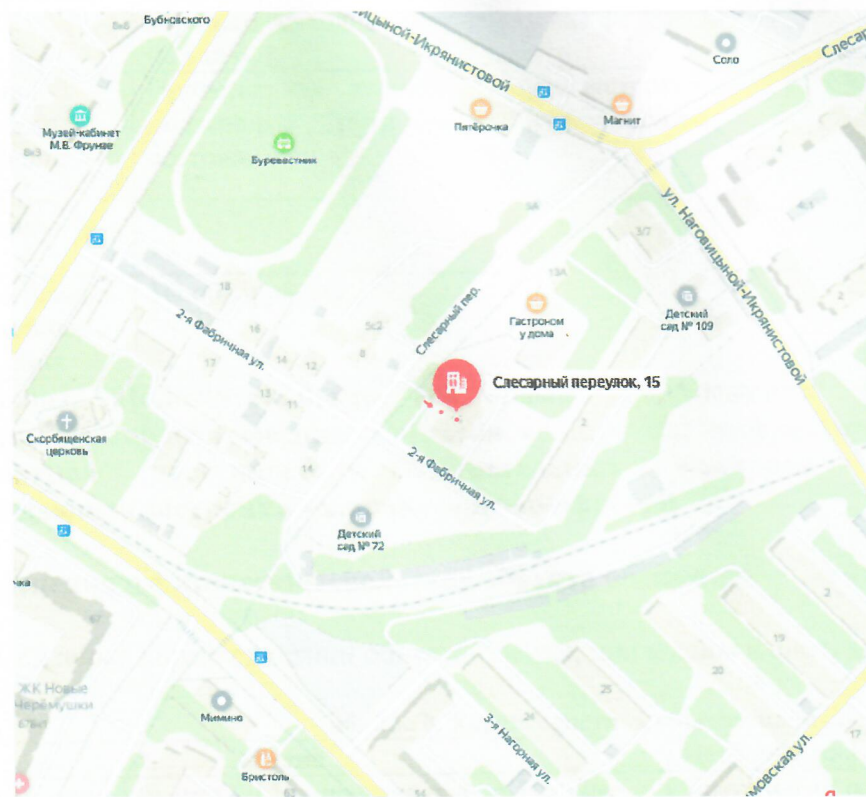


Рис 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Иваново

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

| Наименование | Характеристика | Источник информации |
|---------------------------------------|--|---|
| Адрес | Россия, Ивановская область, г. Иваново, пер. Слесарный, д. 15, пом.1002 | Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:040204: 1193 от 13.02.2017 |
| 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 и дошкольные заведения. | Визуальный осмотр |
| Инженерная инфраструктура | Электроснабжение | Визуальный осмотр |

³<http://maps.yandex.ru/>

| Наименование | Характеристика | Источник информации |
|--|---|--|
| Близость к транспортным магистралям | Объект оценки расположен в пределах 200 м от ул. Кузнецова и ул. Наговицыной-Икрянисовой с оживленным транспортным движением. | 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, пер. Слесарный, д. 15, пом.1002 | Визуальный осмотр, Паспорт дома https://prawdom.ru/dom.php?hm=slesarnyj-60008645_15 |
| Год постройки дома | 1973 | |
| Число этажей | 9 | |
| Группа капитальности | I | |
| Фундамент | железобетонный ленточный | |
| Стены | кирпичные | |
| Перегородки | кирпичные | |
| Перекрытия | железобетонные | |
| Кровля | рулонная совмещенная | |
| Объект оценки - помещение | | |
| Кадастровый номер | 37:24:040204:1193 | Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:040204:1193 от 13.02.2017 Визуальный осмотр |
| Кадастровая стоимость | 898627,80 руб. | |
| Площадь помещения | 84,0 кв.м | |
| Этаж расположения | подвал | |
| Полы | бетонные, плитка (требуется ремонт) | |
| Проемы: дверные | не обустроены | |
| Отделка внутренняя | побелка (требуется ремонт) | |
| Инженерные коммуникации | 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 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. 56 (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 | 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 | Полная замена |
| Прочие работы | | отставание материала в стыках и местами мелкие повреждения основания |

Таблица 11. Расчет физического износа, в соответствии с данными Сборника УПВС №28, табл. 56(А).

| № п/п | Конструкция | Удельный вес конструктивных элементов % | Износ конструктивных элементов % | Удельный износ конструктивных элементов % |
|-------|---------------------|---|----------------------------------|---|
| 1 | Фундаменты | 2 | 37 | 0,74 |
| 2 | Стены и перегородки | 32 | 37 | 11,84 |
| 3 | Перекрытия | 13 | 37 | 4,81 |
| 4 | Крыши | 2 | 37 | 0,74 |
| 5 | Полы | 10 | 37 | 3,7 |
| 6 | Проемы | 12 | 37 | 4,44 |
| 7 | Отделка внутренняя | 6 | 60 | 3,6 |

Фотографии объекта

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.

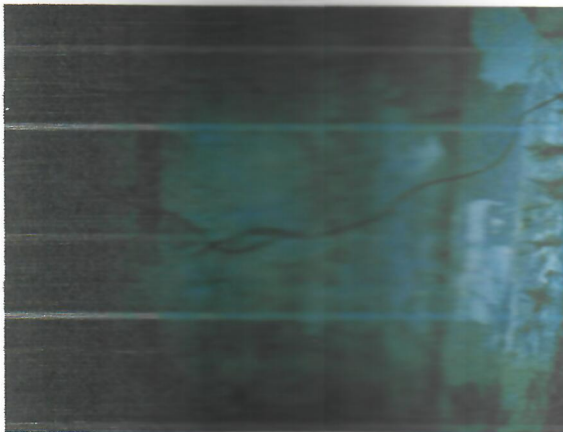


Фото 6.

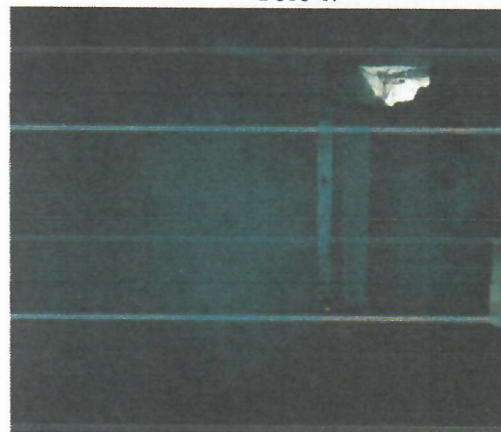


Фото 7.



Фото 8.

