

8. Описание объекта оценки

8.1. Объект оценки.

Нежилое здание - Учебный комбинат спорткомплекса с кадастровым номером 040713:130 площадью 1 322,9 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 040812:2046 площадью 2 028 кв.м, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Некрасова,

8.1.1. Перечень документов, используемых оценщиком.

заявка на оценку от 19.03.2020г.;
выписка из ЕГРН №37-0-1-87/4002/2017-5760 от 30.10.2017 на земельный участок;
выписка из ЕГРН от 24.08.2017г. на здание;
технический паспорт на здание по состоянию на дату обследования 19.02.2007г. (Литер
),
интернет - портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии «Росреестр».
фотографии, сделанные на осмотре.

8.1.2. Характеристика внешних факторов, количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При осмотре объекта оценки производилось фотографирование внешнего вида, а также конструктивных элементов и внутренних помещений (см. приложение).

Объектом оценки является Нежилое здание - Учебный комбинат спорткомплекса с кадастровым номером 37:24:040713:130 площадью 1 322,9 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 37:24:040812:2046 площадью 2 028 кв.м, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Некрасова, д.61А.

Земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: для спортивного комплекса (на основании Выписки из ЕГРН №37-0-1-87/4002/2017-5760 от 30.10.2017 на земельный участок) и для размещения объектов культуры и спорта (на основании данных интернет - портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр»), кадастровый номер 37:24:040812:2046 площадью 2 028 кв.м, расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Некрасова, д.61А. (под Литером А1), находится в спальном районе города - этажной застройки города Иваново, в районе жилой застройки с общественно - административной застройкой. В ближайшем окружении имеются торговые, образовательные и административные комплексы, имеет среднюю транспортную доступность. Из инженерных коммуникаций на участке имеется электричество, водоснабжение (центральное), канализация (центральная), отопление (центральное). Доступность окружающей застройки - средняя.

Оцениваемый объект представляет собой здание I группы капитальности, 1971 года постройки. Здание старой постройки состояние неудовлетворительное, требует капитального ремонта. Стены с наружной стороны имеют отслоение штукатурки и кирпичей, ослабление кладки, трещины, следы от промошек, следы поражения грибом и плесенью, отслаивание штукатурки и кирпичей. Имеются большие искривления горизонтальных поверхностей и местами отклонения стен от вертикали. Часть входных площадок частично повреждена, трещины. Оконные проемы деревянные, разошедшиеся, изношенные, в некоторых местах повреждено остекление. Крыша в некоторых местах протекает. Здание требует ремонта как внутри, так и снаружи.

К объекту ведет дорога с хорошим покрытием. Транспортную доступность можно характеризовать как среднюю (рядом автобусная остановка, проходит большинство видов порта), здание находится внутри квартала.

Справочная информация о нежилом здании из сервиса портала Федеральной службы арственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер	37:24:040713:130
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	09.12.2011
Площадь ОКС'а	1322,9
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	11905910,42
Дата внесения стоимости	10.10.2012
Дата утверждения стоимости	27.09.2012
Дата определения стоимости:	10.12.2011
Адрес (местоположение)	Ивановская область, г Иваново, ул Некрасова, д 61А
ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Учебный комбинат спорткомплекса)
ОКС) Этажность:	2
ОКС) Подземная этажность:	1
ОКС) Материал стен:	Кирпичные
ОКС) Завершение строительства	1971

Характеристика внешних факторов нежилого здания

Таблица 1.

Характеристика объекта	Значения. Краткое техническое состояние.
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости.
Тип здания	Нежилое
Кадастровый номер	37:24:040713:130
Назначение	Учебный комбинат спорткомплекса (Литер А1)
Адрес	Г. Иваново, ул. Некрасова, д.61А

мущественные права на объект оценки	Право оперативного управления принадлежит Муниципальному бюджетному учреждению Центру физкультурно-спортивной работы по месту жительства «Восток» комитета молодежной политики, физической культуры и спорта Администрации города Иваново на основании Выписки из ЕГРН от 24.08.2017г.
существующие ограничения (обременения)	Не зарегистрированы
общая площадь здания, кв.м	1 322,9
предназначенный тип землепользования	Земли поселений (земли населенных пунктов)
транспортная доступность	Автодорога
качество и состояние дорог	Хорошее
технические сети и коммуникации	Электричество, водоснабжение (центральное), канализация (центральная), отопление (центральное).
предназначенное использование	Не эксплуатируется.
назначение	Зона градостроительной ценности.
транспортная доступность	Рядом проходит оживленная улица, объект находится внутри квартала.
качество дорог	С твердым покрытием.
состояние дорог	Состояние удовлетворительное.
время проезда до центра на личном транспорте	10 минут.
расстояние до остановок общественного транспорта	200 м
Типичное использование окружения	
основной тип застройки	Административно-торговый, лечебный, производственный, жилой сектор.
качество застройки	Смешанный
плотность застройки	Средней плотности
способ получения информации	Личный визуальный осмотр.

Количественные и качественные характеристики нежилого здания

Таблица 2

Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Чердачные – железобетонные, подвальные – железобетонные.
Крыша	Мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием
Полы	Керамическая плитка, асфальт, дощатые, покрытые линолеумом
Окна	Деревянные, двойные створные, окрашенные
Двери	Деревянные, филенчатые окрашенные
Внутренняя отделка	Стены – штукатурка, керамическая плитка, масляная окраска, облицовка пластиковыми панелями, потолок – побелка, частично подвесной. Внутренняя отделка в неудовлетворительном состоянии, требует ремонта.


	Отслаивание штукатурки, отслаивание плитки, отслаивание линолеума, местами обвалившиеся потолки, в окнах местами отсутствует остекление, гнилые проемы.
Наружная отделка	Отсутствует.
Отопление	Центральное
Водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральное
Газоснабжение	Нет
Электроснабжение	Есть

одные данные принятые при расчетах:

Год постройки	1971 г.
Этажность	1
Площадь основная, кв.м.	1 322,9
Строительный объем, куб.м.	4892 – Основное
Группа капитальности	I

Информация по земельному участку

Справочная информация о земельном участке из сервиса портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будь **С**

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)

Кадастровый номер:	37:24:040812:2046
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.02.2016
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Заявленное использование:	Для размещения объектов физической культуры и спорта
Площадь:	2026
Единица измерения (площ):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	13436777,64
Дата определения стоимости:	26.02.2016
Дата внесения стоимости:	26.02.2016
Дата утверждения стоимости:	26.02.2016
Адрес (местоположение):	Ивановская область, г. Иваново, ул. Некрасова, д. 61а

Характеристика внешних факторов земельного участка

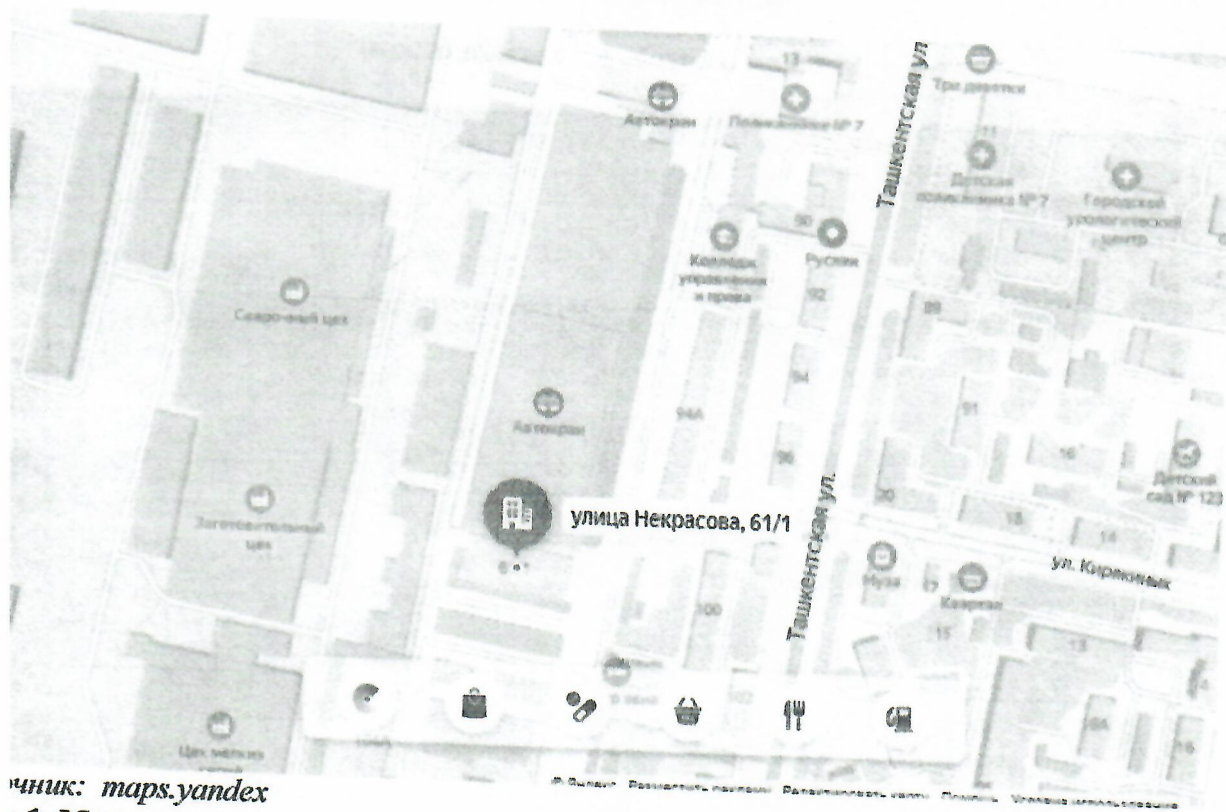
Таблица 3.

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	37:24:040812:2046
Адрес	Г. Иваново, ул. Некрасова, д.61А
Имущественные права на объект оценки	Право постоянного (бессрочного) пользования принадлежит Муниципальному бюджетному учреждению Центру физкультурно-спортивной работы по месту жительства «Восток» комитета молодежной политики, физической культуры и спорта Администрации города Иваново на основании Выписки из ЕГРН №37-0-1-87/4002/2017-5760 от 30.10.2017г.
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Разрешенное использование: для спортивного комплекса (на основании Выписки из ЕГРН №37-0-1-87/4002/2017-5760 от 30.10.2017 на земельный участок.) и для размещения объектов культуры и спорта (на основании данных интернет - портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр»)
Существующие (обременения) права ограничения	Не зарегистрированы
Сервитуты	Не зарегистрированы
Фактическое использование	По назначению
Общая площадь, кв.м	2 028
Рельеф участка, форма участка	Многоугольный
Водные ресурсы	Отсутствуют
Экологическое состояние	Хорошее
Описание участка	Вблизи земельного участка расположены здания офисной, торговой, лечебной, образовательной, производственной и жилой застройки.
Окружающий тип землепользования	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Транспортная доступность	Автодорога
Качество и состояние дорог	Хорошее
Инженерные сети и коммуникации	Электричество, водоснабжение (центральное), канализация (центральная), отопление (центральное).
Информация об износе объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об функциональном старении объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

8.2. Описание района расположения объекта оценки

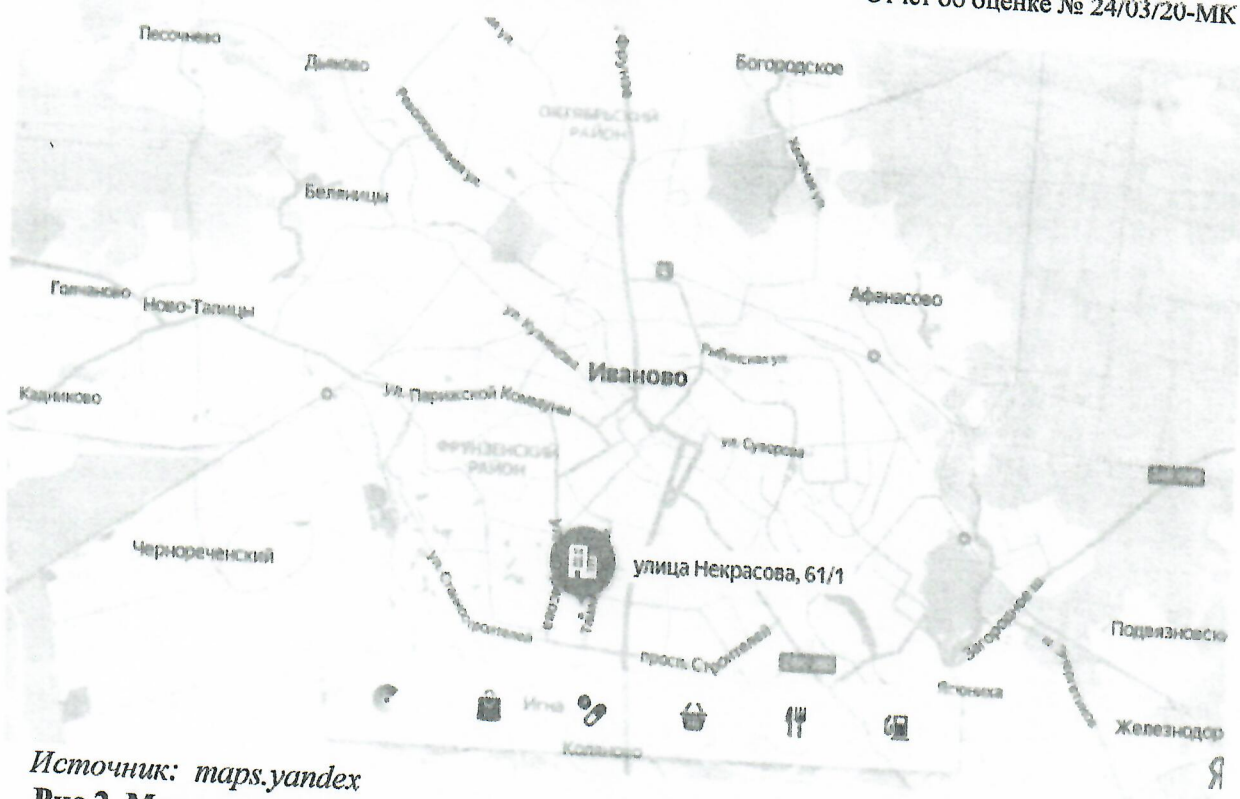
Иваново – город в центральной России на берегу реки Уводь, административный центр Ивановской области. Население 406 113 чел. (на 2018 год). Город расположен в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения А113 и М7 «Волга», трассы Р152. В северной части города находится станция Иваново Северной железной дороги. Северо-западные районы города пересекает самая длинная в России электрифицированная железнодорожная линия, 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 большое количество промышленных предприятий. В настоящее время ускоренными темпами развивается также торговля и сфера услуг. Существуют предпосылки для развития туризма. Ранее 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.



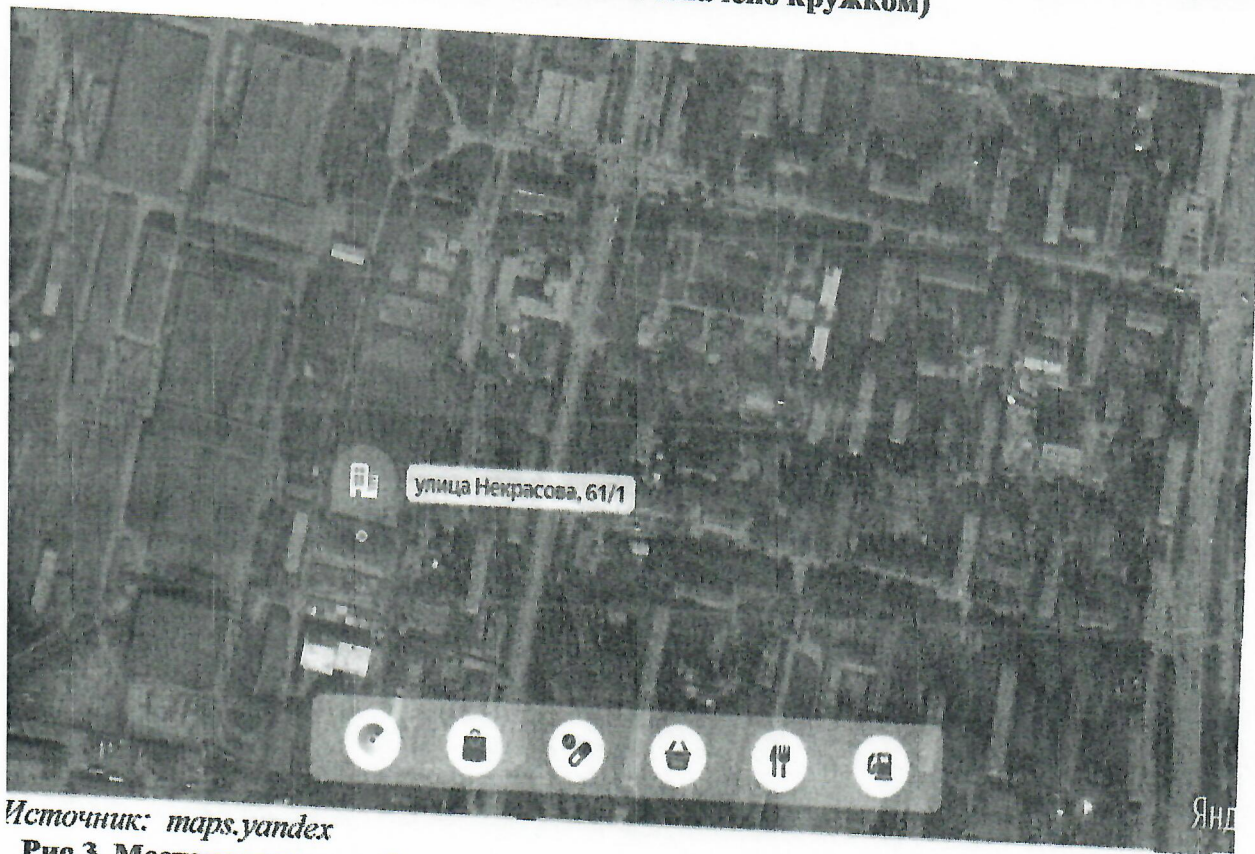
Источник: *maps.yandex*

с 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Иваново в пределах микрорайона (местоположение обозначено кружком)



Источник: *maps.yandex*

Рис 2. Местоположение объекта оценки на карте города Иваново в пределах города (местоположение обозначено кружком)



Источник: *maps.yandex*

Рис 3. Местоположение объекта оценки на спутниковой карте города Иваново в пределах города (местоположение обозначено кружком)

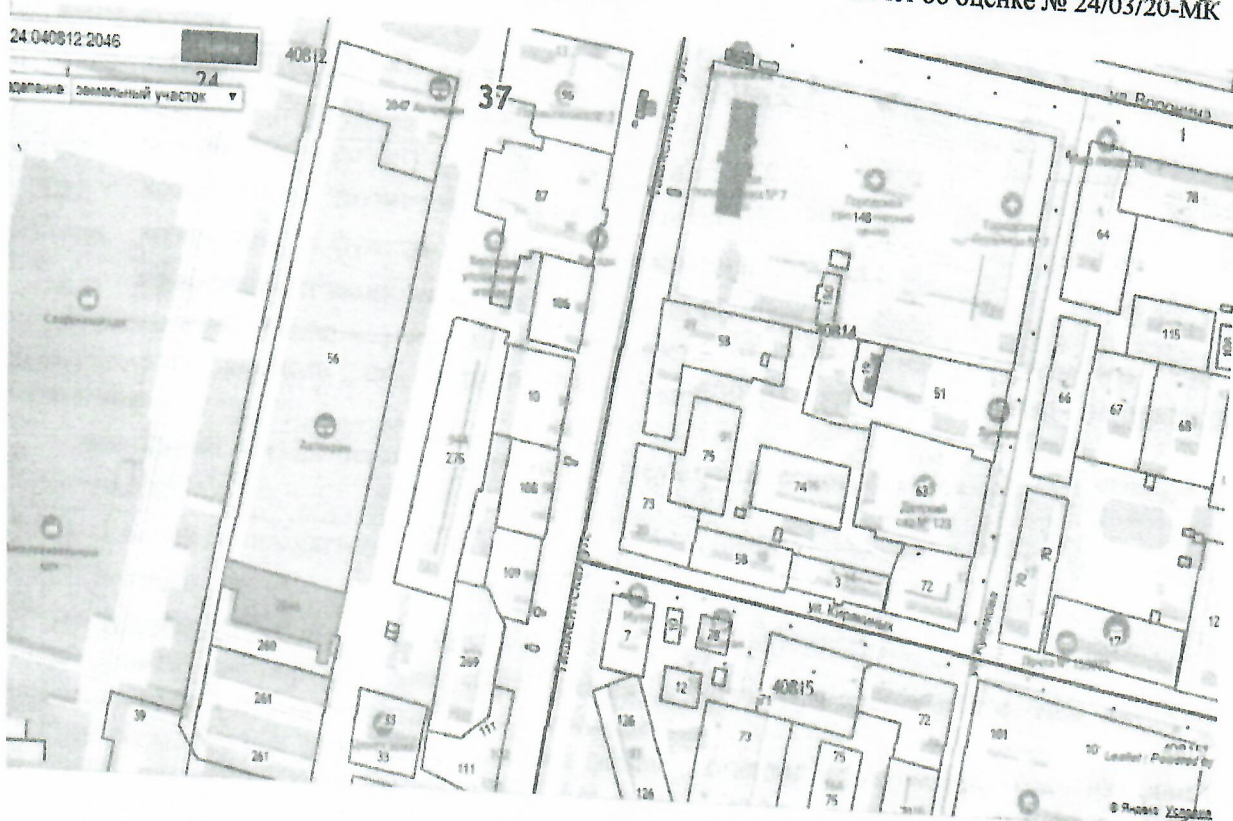


Рис 4. Объект оценки на кадастровой карте города Иваново (местоположение обозначено желтым цветом)

Вывод: Существенные отрицательные факторы местоположения для оцениваемого объекта не обнаружены.

8.3. Сведения об износе и устареваниях.

Понятие износа. В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное изнашивание средств труда, постепенная утрата своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного использования, 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.

Износ определяется, как уменьшение полезности вещи, а значит и ее стоимости, по определенной причине. Износ рассчитывается как разница между затратами на воспроизводство объекта на дату оценки и текущей стоимостью улучшений. Износ начинается с момента создания объекта недвижимости, так как объект сразу после его создания начинает подвергаться различным видам воздействия окружающей среды, определяющих физический износ, а также испытывать влияние изменений архитектурных и иных требований, ведущее к функциональному износу.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ делится на **физический, функциональный и внешний.**

Совокупный (накопленный) износ определяем по Мультипликативной модели совокупного износа и устареваний – модель расчета совокупного износа и устареваний, подразумевающая, что износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу расчета друг друга. Этот метод выстраивает правильную схему расчета обесценивания. Суммарный износ не могут быть более 100%. В данном алгоритме, совокупный износ (с учетом внешнего воздействия с плюсом над величинами физического и функционального износов) может превратиться в надбавку стоимости.

$$K_{сов} = (1 - K_{физ}) \times (1 - K_{функ}) \times (1 - K_{эк})$$

- $K_{сов}$ – коэффициент совокупного износа, доли ед.;
- $K_{физ}$ – коэффициент физического износа, доли ед.;
- $K_{функ}$ – коэффициент функционального устаревания, доли ед.;
- $K_{эк}$ – коэффициент экономического устаревания, доли ед.

Физический износ - уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных итерских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной итации.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- пертный;
- мативный (или бухгалтерский);
- имостной;
- од расчета срока жизни здания.

данной экспертизе для определения износа объекта оценки использовался ный метод и метод расчета срока жизни здания. При определении физического износа объекта оценки методом срока жизни здания, был посчитан по упрощенной формуле, учитывающую взаимосвязь между гическим возрастом и физической жизнью здания:

$$I(\%) = \frac{ХВ}{ФЖ} \cdot 100$$

где $I(\%)$ – износ в процентах; ФЖ – типичный срок физической о действующим нормам¹ (для нежилых зданий с каменными стенами 1,2 группы ности) – 150 лет; ХВ – хронологический (фактический) срок жизни, время, ее со дня ввода здания в эксплуатацию до момента его оценки. Эффективный возраст (экспертно оцениваемый) основан на оценке внешнего вида с учетом его состояния, дизайна и экономических факторов, влияющих на его ь.

д постройки исследуемого жилого дома 1971, (по данным технического паспорта, вленного Заказчиком)

$Ж = 150$ лет

$З = 2020 - 1971 = 49$ лет.

зический износ, рассчитанный методом срока жизни здания = $(49/150) * 100 = 33$

ределение физического износа экспертным методом. Согласно данным, енных Заказчиком документов, а также на основании визуального осмотра ледующие сведения о техническом состоянии конструктивных элементов.

Таблица 4

основание руктивного емента	Техническое состояние
даменты	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, трещины и сколы, выпучивание отдельных участков стен, неравномерная осадка фундамента, поражение гнилью и плесенью
тены	Выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекос дверных, оконных косяков, поражение гнилью, плесенью, осадка углов,

е о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам №ВГ-21Д, стр.29

	отдельные волосные трещины стен. Разрушение кирпичной кладки, выветривание и разрушение цементного раствора. Много следов ремонта
Перегородки	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Выпучивание перегородок в вертикальной плоскости.
Перекрытия	Поражение верхних слоев грибком, следы сырости, трещины.
Кровля	Повреждение и коррозия металла, частые протечки
Проемы	Повреждение наличников, трещины, местами нарушено остекление, повреждения и перекосы обвязок, импостов, коробок. Щели в дверных проемах. Проемы перекошены.
Полы	Прогибы и просадки, стертость, трещины, щели, стертости, скрип, отслаивание плитки.
Отделка	Трещины, отслоения, загрязнение и обрывы в углах, отслоение штукатурки и краски, требует капитального ремонта.
Инженерные сети	Удовлетворительно

Год постройки объекта – 1971. Общее состояние объекта выражается в уровне его физического износа.

В соответствии с нормативно-техническим документом «Методика определения физического износа гражданских зданий» определяется степень технического состояния исследуемого здания²

Таблица для ориентировочной оценки фактического износа зданий

Таблица 5

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
1 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемышках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием
1 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками, отслаивание кирпичной кладки.	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней

Источники информации: И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, 2004, стр.151 табл. 7.1.

61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Выслаивание кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Основываясь на предоставленной Заказчиком технической документации, также учитывая визуальный осмотр Оценщиком, состояние объекта оценки определяется как «неудовлетворительное». Здание старой постройки состояние неудовлетворительное, требует капитального ремонта. Стены с наружной стороны имеют отслоение штукатурки и кирпичей, ослабление кирпичной кладки, трещины, следы от промочек, следы поражения грибком и плесенью, выслаивание штукатурки и кирпичей. Имеются большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Часть входных площадок частично обрушена, трещины. Оконные проемы деревянные, разошедшиеся, изношенные, в некоторых местах повреждено остекление. Крыша в некоторых местах протекает. Здание требует ремонта как внутри, так и снаружи.

Физический износ, определенный экспертным методом, ориентировочно составит 42%. (среднее значение в интервале соответствующей графы таблицы). Физический износ, рассчитанный экспертным методом близок к значению физического износа, рассчитанного методом срока жизни здания. Это позволяет сделать вывод о том, что оцениваемый объект находится в неудовлетворительном физическом состоянии, соответствующему сроку жизни здания.

Физический износ объекта оценки составит: $(33 + 50) / 2 = 42\%$

Понятие устаревания. В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: функциональное, внешнее (экономическое).

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

производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что приводит 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. Эта форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Увеличивается её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации процесса, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с полным или частичным снижением их эффективности. В известной мере это относится и к зданиям, переходящим к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Настоящее состояние оцениваемого здания требует серьезных капиталовложений. Данное здание, входящее в объект оценки, введено в эксплуатацию в 1971 году и имеет значительный возраст в размере 49 лет. Учитывая вышеизложенное у нежилого здания определенное функциональное устаревание, обусловленное развитием научно-технического прогресса в строительстве, величина которого определяется экспертным путем и составляет равной 30%.

Внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к оцениваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено изменением социальной, демографической, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружающей среды или местоположением имущества, а именно: социальными стандартами, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, административных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружающей среды. Как правило, внешний износ проявляется в форме неполного (эффективного) использования имущества (недозагрузка 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 заменены 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 социально-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).

Известных изменений социально-экономических показателей и физического состояния окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Ивановской области не выявлено. Законодательством, накладывающими какие-либо ограничения на использование имущества, не зафиксированы. Внешнее устаревание принимаем 0%. Таким образом, объект оценки подвержен физическому и функциональному износу.

Ниже представлен расчёт совокупного износа оцениваемого объекта:

	Нежилое здание
Физический износ, %	42%
Функциональный износ, %	30%
Экономический износ, %	0%
Суммарный (накопленный износ), % (42)*(1-0,3)*(1-0,0)	59%

Совокупный (накопленный) износ для объекта оценки – нежилого здания - Учебный спорткомплекс с кадастровым номером 37:24:040713:130 площадью 1 322,9 кв.м, расположенного на земельном участке, категория земель. земли населенных пунктов, площадью 2 028 кв.м, по адресу: г.Иваново, ул. Некрасова, д.61А, составляет 59%

8.4. Анализ ликвидности объекта оценки.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной сделки с объектом, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В данном случае предполагается, что в срок сделки не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции - это типичное время с момента появления 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.

Факторы ликвидности

Таблица 6

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Количество и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность спроса по цене	Низкая эластичность
Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям	Объект функционально пригоден, способен приносить валовой доход длительное время без капиталовложений	Объект функционально пригоден, способен приносить валовой доход без крупных дополнительных капиталовложений	Необходимы крупные дополнительные капиталовложения
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с площадью объектов-аналогов	Площадь объекта намного превышает площадь объектов-аналогов
Средний срок экспозиции, мес.	До 2	До 6	До 18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Представленному анализу рынка, объектов нежилой недвижимости, расположенных в районе, немного, что говорит о среднем развитии рынка коммерческой недвижимости в районе. Исходя из этого, можно сделать вывод, что существует небольшое количество покупателей и продавцов.