

8. Описание объекта оценки

Объект оценки №1: Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:020109:1783, общей площадью 2 204,8 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, Шереметевский проспект, д.85, помещения подвала 22-33, помещения 1,2,3 этажей.

Объект оценки №2: Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 37:24:020109:237, общей площадью 84,9 кв.м., расположенное на земельном участке, категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 37:24:020109:150, общей площадью 312 кв.м., по адресу: Ивановская область, г. Иваново, Шереметевский проспект, д.85А.

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком.

1. Заявка от 02.09.2021г.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на нежилое помещение №КУВИ-002/2021-104689120 от 12.08.2021г.
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок № КУВИ-002/2021-104686331 от 12.08.2021г.
4. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на нежилое здание №КУВИ-002/2021-115946275 от 02.09.2021г.
5. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок № КУВИ-002/2021-115167064 от 01.09.2021г.
6. Технический паспорт от 07.05.2004г.
7. Технический паспорт от 01.10.2005г.
8. Данные интернет - портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр».
9. Фотографии, сделанные на осмотре.

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

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

Объект оценки №1 расположен по адресу: Ивановская область, г. Иваново, Шереметевский проспект, д.85, помещения подвала 22-33, помещения 1,2,3 этажей, в административном здании (здание кинотеатра «Современник»).

Объект оценки №1 расположен по адресу: Ивановская область, г. Иваново, Шереметевский проспект, д.85А.

Описание района расположения объекта оценки.

Земельный участок, на котором расположено здание оцениваемого объекта №1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: киноцентр «Современник», кадастровый номер 37:24:020109:93 площадью 4000 кв.м, расположенный по адресу: г. Иваново, Шереметевский проспект, д.85, находится в культурно-историческом центре г. Иваново, в районе общественно-административной и жилой застройки. В ближайшем окружении имеются торговые, административные, образовательные комплексы, имеет отличную транспортную доступность. Из инженерных коммуникаций на участке имеется электричество, водоснабжение горячее и холодное (центральное), канализация (центральная), отопление (центральное). Плотность окружающей застройки высокая.

Земельный участок, на котором расположено здание оцениваемого объекта №2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: общественное

питание, кадастровый номер 37:24:020109:150 площадью 312 кв.м, расположенный по адресу: г. Иваново, Шереметевский проспект, д.85А, находится в центре г. Иваново, в районе общественно-административной и жилой застройки (центр административных районов города). В ближайшем окружении имеются торговые, административные, образовательные комплексы, имеет отличную транспортную доступность. Из инженерных коммуникаций на участке имеется электричество, водоснабжение горячее и холодное (центральное), канализация (центральная), отопление (центральное). Плотность окружающей застройки высокая.

Транспортную доступность можно охарактеризовать как отличную (рядом автобусная остановка, проходит большинство видов транспорта). Объекты находятся на красной линии, в ближайшем окружении находится проезжая часть проспекта Шереметевский. Престижность района, в котором расположен оцениваемый объект, считается высокой. В шаговой доступности транспортные остановки, магазины, салоны, кафе, банки и т.д.

Ивановский киноцентр «Современник», расположенный в самом центре города, с развитой инфраструктурой. Дом 85 — одно из 62 известных зданий на проспекте Шереметевский в Иваново, расположенное рядом с домами: 85А, 87, 72, 83, 74, 89 и 82 на том же проспекте, домами 35 и 33 на улице 8 Марта и домом 48 на улице Дунаева, имеет удобное расположение и находится на возвышенности, что выгодно отличает его от других зданий, находящихся в данном районе. На площади перед кинотеатром находится благоустроенный сквер, аллея Славы, рядом автостоянка.

Иваново – город в центральной России на берегу реки Уводь, административный центр Ивановской области. Население 404 596 чел. (на 2020 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 Иваново также существует небольшое количество химических предприятий.

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объектов оценки. Характеристики местоположения объектов оценки:

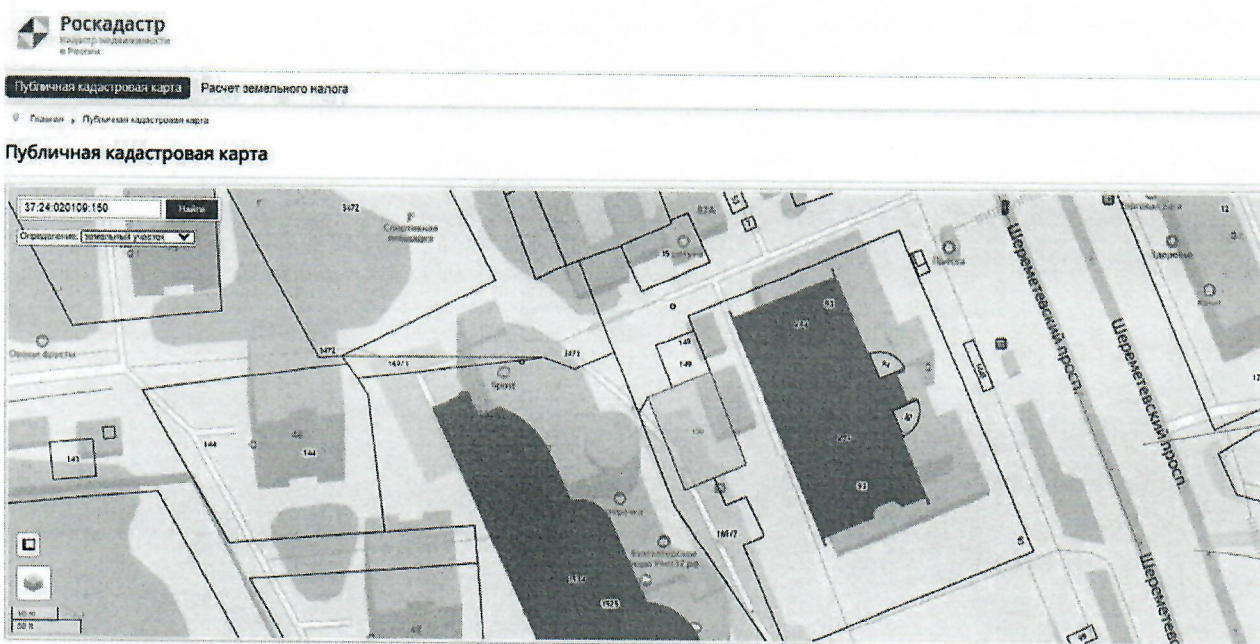
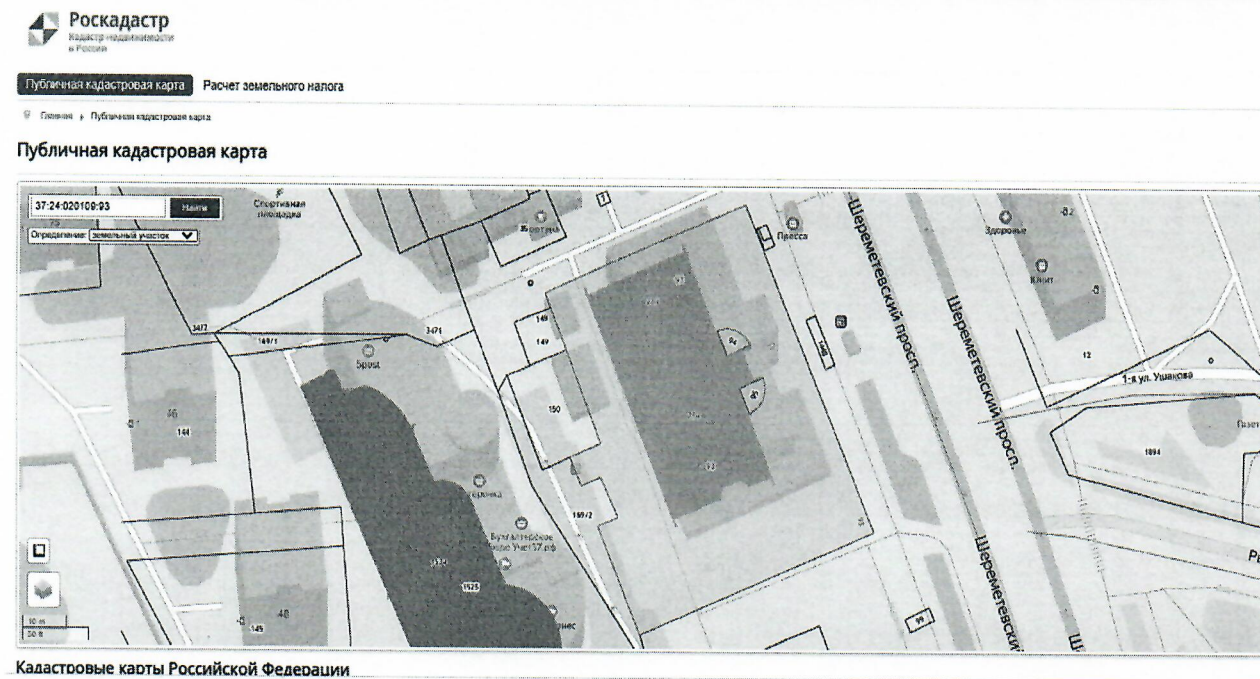


Рисунок 4. Местоположение объектов оценки на кадастровой карте города Иванова

Вывод: Существенные отрицательные факторы местоположения для оцениваемых объектов не обнаружены. Положительными факторами расположения объектов оценки является: отличная транспортная доступность и удовлетворительная экологическая обстановка района.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оцениваемый объект №1 представляет собой нежилое помещение, площадью 2204,8 кв.м. кадастровый номер 37:24:020109:1783, представляет собой здание кинотеатра «Современник» (основное строение Литера А) - кирпичное здание (административное здание), имеющее 3 наземных этажа и 1 подземный (подвал), расположенного на земельном участке 4000 кв.м. категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для кинотеатра «Современник», кадастровый номер 37:24:020109:93. Год постройки – 1976. Состояние здания неудовлетворительное. Предусмотрены такие центральные коммуникации, как отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция. На момент осмотра оцениваемое помещение может использоваться как здание кинотеатра. В настоящее время здание не используется, коммуникации отключены (информация из Заявки на оценку от 02.09.2021г.) Коммуникации в ветхом состоянии, требующем капитального ремонта.

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 грибом и плесенью, выслаивание штукатурки и кирпичей в некоторых местах. По наружной стене зафиксирована сквозная трещина в кирпичной кладке. Часть входных площадок частично обрушена, трещины. Оконные проемы деревянные, разошедшиеся, изношенные, в некоторых местах повреждено остекление. Крыша в некоторых местах протекает, на полу зафиксированы следы от промочек. Здание требует ремонта как внутри, так и снаружи. Парадный вход частично обрушен, трещины.

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

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

The screenshot shows the Rosreestr website interface. At the top, there is a header with the Rosreestr logo and contact information: 'ЕДИНЬЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8 (800) 100-34-34' and 'ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: 8 (800) 100-18-18'. Below the header, there are navigation links for 'ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ', 'СЕРВИСЫ', 'ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА', and 'ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ'. The main content area is titled 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online' and displays details for a specific property: 'Объект капитального строительства'. The property details include: 'Кадастровый номер: 37.24.020109.1783', 'Статус объекта: Ранее учтенный', 'Дата регистрации на кадастровый учет: 25.07.2013', 'Этаж: подвал, 1, 2, 3', 'Площадь ОКС: 2204,8', 'Единица измерения (кв): Квадратный метр', 'Кадастровая стоимость: 4975540,74', 'Дата введения стоимости: 25.07.2013', 'Дата зачисления стоимости: 25.07.2013', 'Адрес (местоположение): Ивановская область, г.Иваново, пр-кт Шереметьевский, д.35, помещения подвала 22-33, помещения 1, 2, 3 этажей', '(ОКС) Тип: Нежилое помещение, помещение', 'Дата обновления информации: 10.02.2020', and 'Форма собственности: Муниципальная'. At the bottom of the screenshot, there is a link for 'Повяз и ограничения'.

Справочная информация о здании, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение из сервиса портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер:	37:24:020109:284
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.12.2011
Площадь ОКС:	2597,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	58738953,73
Дата введения стоимости:	26.03.2013
Дата утверждения стоимости:	26.03.2013
Дата определения стоимости:	26.03.2013
Адрес (местонахождение):	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт. Шереметевский, д. 85
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Киноцентр)
(ОКС) Этажность:	4
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1976
Дата обновления информации:	05.02.2020
Ранее присвоенные номера	
Иной номер:	28452
Инвентарный номер:	24:401:001:010617450
Условный номер:	37:24:020109:70:001:010617450

Характеристика внешних факторов объекта оценки №1

Таблица 1.

Характеристика объекта	Значения. Краткое техническое состояние.
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости.
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	37:24:020109:1783
Наименование	Киноцентр «Современник»
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, Шереметевский проспект, д.85, помещения подвала 22-33, помещения 1,2,3 этажей.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Городского округа Иваново (запись о государственной регистрации права собственности от 25.07.2019г. № 37:24:020109:1783-37/073/2019-1). Оперативное управление МБУ «Центр культуры и отдыха города Иваново» (запись о государственной регистрации права от 25.07.2019г. № 37:24:020109:1783-37/073/2019-2). На основании Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-002/2021-104689120 от 12.08.2021г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Общая площадь нежилого помещения, кв.м	2 204,8

Окружающий тип землепользования	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Транспортная доступность	Автодорога
Качество и состояние дорог	Хорошее
Инженерные сети и коммуникации	Предусмотрены такие центральные коммуникации, как отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция. В настоящее время отключены (информация из Заявки на оценку от 02.09.2021г.) Коммуникации в ветхом состоянии, требующем капитального ремонта.
Текущее использование	Не эксплуатируется.
Зона	Зона градостроительной ценности.
Транспортная доступность	Отличная, центр города, на красной линии, центральная магистраль, ООТ.
Качество дорог	С твердым покрытием.
Состояние дорог	Состояние отличное
Время проезда до центра на личном транспорте	Центр
Расстояние до остановок общественного транспорта	Вблизи
Типичное использование окружения	
Основной тип застройки	Административно-торговый, образовательный, развлекательный, жилой сектор.
Качество застройки	Смешанный
Полнота застройки	Высокой плотности
Источник информации	Личный визуальный осмотр.

Количественные и качественные характеристики здания объекта оценки №1

Таблица 2

№	Наименование показателей	Показатели
Характеристика и параметры здания объекта оценки:		
1	Год постройки здания:	1976г.
2	Тип строения:	Четырёхэтажное здание, в т.ч. один этаж подземный
3	Материал фундамента	Железобетонный ленточный
4	Общая площадь всего здания, кв.м.	2597,8
5	Материал стен	Кирпич, наружная отделка – штукатурка.
6	Материал перекрытий	Железобетон
7	Крыша/кровля	Совмещённая рулонная
8	Оконные проемы	Двойные рамы, деревянные
9	Дверные проёмы	Филенчатые
10	Внутренняя отделка	На полу линолеум, плитка. Стены – штукатурка, масляная окраска, облицовка пластиковыми и деревянными панелями, гипсокартонном. Витраж. Потолок – побелка, фанера

№	Наименование показателей	Показатели
		окрашенная, частично подвесной. В санузлах керамическая плитка. Внутренняя отделка в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта. Отслаивание штукатурки, отслаивание плитки, отслаивание линолеума, местами обвалившиеся потолки, разрушены полы, лестницы и пороги - прогибы и просадки, стертость, трещины, щели, скрип, в окнах местами отсутствует остекление, гнилые проемы. Трещины, дыры в стенах, поражение гнилью. Проемы перекошены. Следы многочисленных протечек. Инженерные системы требуют капитального ремонта.

Информация по земельному участку объекта оценки №1

Справочная информация о земельном участке, на котором расположено здание оцениваемого нежилого помещения из сервиса портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):

The screenshot shows the Rosreestr website interface. At the top, there is a header with the Rosreestr logo and contact information: "РОСРЕЕСТР Единый справочный телефон: 8 (800) 100-34-34, Телефон доверия: 8 (800) 100-18-18". Below the header, there are navigation links for "Государственные услуги", "Сервисы", "Помощь и поддержка", and "Личный кабинет". The main content area is titled "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online" and displays details for a specific land parcel (Земельный участок). The details include: кадастровый номер (37:24:020109:33), статус объекта (Ранее учтенный), дата постановки на кадастровый учет (24.10.2003), категория земель (Земли населенных пунктов), разрешенное использование (киноцентр "Современник"), площадь (4600 кв. м), кадастровая стоимость (26502520), дата определения стоимости (01.01.2014), дата внесения стоимости (05.12.2014), дата утверждения стоимости (26.11.2014), адрес (Ивановская обл., г. Иваново, Шереметевский проспект, 85), и дата обновления информации (19.05.2019).

Характеристика внешних факторов земельного участка

Таблица 3.

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	37:24:020109:1783

Адрес	Г. Иваново, Шереметевский проспект, 85
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Городского округа Иваново (запись о государственной регистрации права собственности от 25.04.2008г. № 37-37-01/091/2008-631).
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Разрешенное использование: киноцентр «Современник»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Сервитуты	Не зарегистрированы. На участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом.
Фактическое использование	По назначению
Земельный участок	Благоустроен
Затопляемость	Отсутствует
Мощение, дорожки, озеленение	Асфальтирование территории
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости.
Качество дорог	С твердым покрытием.
Состояние дорог	Хорошее
Зона	Зона градостроительной ценности
Качество и состояние дорог	Хорошее
Инженерные сети:	Предусмотрены такие центральные коммуникации, как отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение.. В настоящее время отключены (информация из Заявки на оценку от 12.08.2021г.)
Информация об износе объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об функциональном устаревании объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

Оцениваемый объект №2 представляет собой нежилое здание, площадью 84,9 кв.м. кадастровый номер 37:24:020109:237, наименование: Кафе-бар, - кирпичное здание, имеющее 1 этаж (подземных – 0), расположенное на земельном участке 312 кв.м. категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – общественное питание, кадастровый номер 37:24:020109:150. Год постройки – 1979. Состояние здания ветхое. Предусмотрены такие центральные коммуникации, как отопление от электродкотла, холодное водоснабжение,

канализация, электроснабжение. В настоящее время здание не используется, коммуникации отключены (информация из Заявки на оценку от 02.09.2021г.) Коммуникации в ветхом состоянии, требующем капитального ремонта.

Здание старой постройки, состояние ветхое, 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 в некоторых местах. Зафиксированы трещины в кирпичной кладке. Входная площадка обрушена.. Крыша в некоторых местах протекает, на полу зафиксированы следы от промочек. Здание требует ремонта как внутри, так и снаружи.

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

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер:	37:24:020109:237
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.12.2011
Площадь ОКС ¹ :	84,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4736936,92
Дата внесения стоимости:	12.02.2014
Дата утверждения стоимости:	12.02.2014
Дата определения стоимости:	12.02.2014
Адрес (местонахождение):	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт. Шереметевский, д. 55А
{ОКС} Тип:	Здание (нежилое здание, кафе-бар)
{ОКС} Этажность:	1
{ОКС} Материал стен:	Кирпичные
{ОКС} Завершение строительства:	1979
Дата обновления информации:	12.05.2019
Ранее присвоенные номера	
Идентификационный номер:	24:401:002:000234060
Форма собственности:	Муниципальная
▶ Права и ограничения	

Характеристика внешних факторов объекта оценки №2

Таблица 4.

Характеристика объекта	Значения. Краткое техническое состояние.
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости.
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	37:24:020109:237
Наименование	Кафе-бар
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, Шереметевский проспект, д.85А.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Городского округа Иваново (запись о государственной

	регистрации права собственности от 07.03.2014г.. № 37-37-01/054/2014-500 Оперативное управление МБУ «Центр культуры и отдыха города Иванова» (запись о государственной регистрации права от 11.04.2019г. № 37:24:020109:237-37/073/2019-2). На основании Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-002/2021-115946275 от 02.09.2021г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Общая площадь нежилого помещения, кв.м	84,9
Окружающий тип землепользования	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Транспортная доступность	Автодорога
Качество и состояние дорог	Хорошее
Инженерные сети и коммуникации	Предусмотрены такие центральные коммуникации, как отопление от электродкотла, холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение. В настоящее время отключены (информация из Заявки на оценку от 02.09.2021г.) Коммуникации в ветхом состоянии, требующем капитального ремонта.
Текущее использование	Не эксплуатируется.
Зона	Зона градостроительной ценности.
Транспортная доступность	Отличная, центр города, на красной линии, центральная магистраль, ООТ.
Качество дорог	С твердым покрытием.
Состояние дорог	Состояние отличное
Время проезда до центра на личном транспорте	Центр
Расстояние до остановок общественного транспорта	Вблизи
Типичное использование окружения	
Основной тип застройки	Административно-торговый, образовательный, развлекательный, жилой сектор.
Качество застройки	Смешанный
Полнота застройки	Высокой плотности
Источник информации	Личный визуальный осмотр.

Количественные и качественные характеристики здания объекта оценки №2

Таблица 5

№	Наименование показателей	Показатели
Характеристика и параметры здания		
1	Год постройки здания:	1979г.

№	Наименование показателей	Показатели
2	Тип строения:	Одноэтажное здание, подземных этажей - 0
3	Материал фундамента	Кирпичный ленточный
4	Общая площадь всего здания, кв.м.	84,9
5	Материал стен	Кирпич, наружная отделка – штукатурка.
6	Материал перекрытий	Железобетон
7	Крыша/кровля	Рулонная
8	Оконные проемы	-
9	Дверные проёмы	Простые
10	Внутренняя отделка	На полу линолеум, плитка. Стены – плитка, стеновые панели. Потолок – побелка, , частично подвесной. В санузлах керамическая плитка. Внутренняя отделка в ветхом состоянии, требует капитального ремонта. Отслаивание штукатурки, отслаивание плитки, отслаивание линолеума, обвалившиеся потолки, разрушены полы, пороги - прогибы и просадки, стертость, трещины, щели, скрип, гнилые проемы. Трещины, дыры в стенах, поражение гнилью. Проемы перекошены. Следы многочисленных протечек. Инженерные системы требуют капитального ремонта.

Информация по земельному участку объекта оценки №2

Справочная информация о земельном участке, на котором расположено здание оцениваемого нежилого помещения из сервиса портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

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

Кадастровый номер:	37:24:020105:150
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	23.01.2006
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	общественное питание (код вида 4.6)
Площадь:	312
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1589377,52
Дата определения стоимости:	02.07.2015
Дата внесения стоимости:	02.07.2015
Адрес (местоположение):	Ивановская область, г. Иваново, проспект Шереметевский, дом 86-А
Дата обновления информации:	06.07.2015
Форма собственности:	

Характеристика внешних факторов земельного участка

Таблица 6.

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	37:24:020109:150
Адрес	Г. Иваново, Шереметевский проспект, 85А.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Городского округа Иваново (запись о государственной регистрации права собственности от 02.02.2011г., № 37-37-01/038/2011-045).
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Разрешенное использование: общественное питание
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Сервитуты	Не зарегистрированы. На участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом.
Фактическое использование	По назначению
Земельный участок	Не благоустроен, имеет склон.
Затопляемость	Отсутствует
Мощение, дорожки, озеленение	Асфальтирование территории
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости.
Качество дорог	С твердым покрытием.
Состояние дорог	Хорошее
Зона	Зона градостроительной ценности
Качество и состояние дорог	Хорошее
Инженерные сети:	Предусмотрены такие центральные коммуникации, как отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение. В настоящее время отключены (информация из Заявки на оценку от 02.09.2021г.)
Информация об износе объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об функциональном устаревании объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

8.3. Сведения об износе и устареваниях.

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.

Износ определяется, как уменьшение полезности вещи, а значит и ее стоимости, по любой 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 снижения недвижимости износ подразделяется на **физический, функциональный и внешний.**

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

$$(1 - K_{СОВ}) = (1 - K_{ФИЗ}) \times (1 - K_{ФУНК}) \times (1 - K_{ЭК}).$$

где: $K_{СОВ}$ – 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 потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

В данной экспертизе для определения износа объекта оценки использовался экспертный метод и метод расчета срока жизни здания

При определении физического износа объекта оценки методом срока жизни здания, износ был посчитан по упрощенной формуле, учитывающую взаимосвязь между хронологическим возрастом и физической жизнью здания:

$$И(\%) = \frac{ХВ}{ФЖ} \cdot 100$$

, где И(%) – износ в процентах; ФЖ – типичный срок физической жизни (по действующим нормам¹ (для нежилых зданий с каменными стенами 1,2 группы капитальности) –120 лет; ХВ – хронологический (фактический) срок жизни, время, прошедшее со дня ввода здания в эксплуатацию до момента его оценки.

Эффективный возраст (экспертно оцениваемый) основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния, дизайна и экономических факторов, влияющих на его стоимость.

Год постройки здания объекта оценки №1 - 1976, (по данным технического паспорта, предоставленного Заказчиком)

ФЖ = 120 лет

ХВ = 2021 – 1976 = 45 лет.

Физический износ, рассчитанный методом срока жизни здания = $(45/120) * 100 = 38 \%$

Год постройки здания объекта оценки №2 - 1979, (по данным технического паспорта, предоставленного Заказчиком)

ФЖ = 120 лет

ХВ = 2021 – 1979 = 42 лет.

Физический износ, рассчитанный методом срока жизни здания = $(45/120) * 100 = 35 \%$

Определение физического износа экспертным методом. Согласно данным, представленных Заказчиком документов, а также на основании визуального осмотра имеются следующие сведения о техническом состоянии конструктивных элементов.

Здание объекта оценки №1 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 в некоторых местах. По наружной стене зафиксирована сквозная трещина в кирпичной кладке. Часть входных площадок частично обрушена, трещины. Оконные проемы деревянные, разошедшиеся, изношенные, в некоторых местах повреждено остекление. Крыша в некоторых местах протекает, на полу зафиксированы следы от промочек. Здание требует ремонта как внутри, так и снаружи. Парадный вход частично обрушен, трещины.

Здание объекта оценки №2 старой постройки, состояние ветхое, 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 в некоторых местах. Зафиксированы трещины в кирпичной кладке. Входная площадка обрушена.. Крыша в некоторых местах протекает, на полу зафиксированы следы от промочек. Здание требует ремонта как внутри, так и снаружи.

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

Таблица 7

Таблица для ориентировочной оценки фактического износа зданий

¹ Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам №ВГ-21Д, стр.29

² Источник информации: И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004. стр.151 табл. 7.1.

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
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием
41 – 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
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.

Физический износ для объекта оценки №1, определенный экспертным методом, ориентировочно составит 50%. (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.

Для объекта оценки №2 износ определен экспертным методом после результатов осмотра. Физический износ, рассчитанный экспертным методом далек от значения физического износа, рассчитанного методом срока жизни здания. Оцениваемый объект находится в ветхом физическом состоянии, износ принят как среднее значение соответствующей графы таблицы.

Физический износ объекта оценки №1 составит: $(38 + 50) / 2 = 44\%$

Физический износ объекта оценки №2 составит 70%

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 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. 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. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах. Функциональное устаревание может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Настоящее состояние оцениваемых зданий требует серьезных капиталовложений. Учитывая вышеизложенное, у объектов оценки имеется определенное функциональное устаревание, обусловленное развитием научно-технического прогресса в строительстве, величина которого определяется экспертным путем и принимается равной 30% для объекта оценки №2, и 20% для объекта оценки №1.

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 (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 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).

Значительных изменений социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Ивановской области не выявлено. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, не зафиксированы. Внешнее устаревание принимаем 0%.

Таким образом, объект оценки подвержен физическому и функциональному износу. В таблице ниже представлен расчёт совокупного износа оцениваемого объекта:

	Объект оценки №1
Физический износ, %	44%
Функциональный износ, %	20%
Внешний (экономический износ),%	0%
Совокупный (накопленный износ),% $1-(1-0,44)*(1-0,2)*(1-0,0)$	55%

	Объект оценки №2
Физический износ, %	70%
Функциональный износ, %	30%
Внешний (экономический износ),%	0%
Совокупный (накопленный износ),% $1-(1-0,70)*(1-0,3)*(1-0,0)$	79%

Совокупный (накопленный) износ нежилого помещения площадью 2204,8 кв.м. кадастровый номер 37:24:020109:1783, составляет 55%

Совокупный (накопленный) износ нежилого здания площадью 84,9 кв.м. кадастровый номер 37:24:020109:237, составляет 79%

8.4. Анализ ликвидности объектов 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 и 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.

Факторы ликвидности

Таблица 8

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
------------	---------------------	---------------------	--------------------