



8. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для доходного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.
9. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

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

Муниципальный контракт №07/12-20 от 15 декабря 2020 года
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.10.2020 г.

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Право собственности принадлежит городскому округу Иваново
Источник данных: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.10.2020 г.

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Не зарегистрировано.

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

Таблица 1

Характеристика местоположения	
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, проезд Шахтинский, д. 79, пом. 1001.
Расстояние от ближайшей остановки городского транспорта и такси	- 200 м, транспортная обеспеченность – удовлетворительная (автобус, маршрутное такси)
Характеристика расположения	
Наименование района	Район Мебельного комбината
Окружающая застройка	Жилые многоквартирные дома, объекты социальной значимости, объекты административной значимости. Зона смешанной застройки: коммерческая (административно-офисные, торговые) объекты
Близость к объектам социальной сферы	в радиусе 100 м
Техническое описание	
Здание, в котором расположен объект оценки	Многоквартирный 5-этажный жилой дом ¹
Назначение	Нежилое ²
Наименование	Нежилое помещение
Фактическое использование	Нежилое (не используется)
Расположение в здании	1
Общая площадь, кв.м	120,8
Внутренняя отделка	стены – окраска, обои, потолки – окраска, плитка, линолеум, бетон, деревянная доска
Окна	- деревянные
Двери	- металлическая, деревянная (входная дверь)
Состояние	Удовлетворительное
Коммуникации	все в наличии
Конструктивные элементы дома ¹	Фундамент – ленточный

¹ <https://dom.mingkh.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/91279>

² <https://dom.mingkh.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/91279>



	Стены – панельные Перекрытия – железобетонные
Год постройки дома	1974

Выводы: Оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, требующий свежего косметического ремонта и на данный момент не используется. Инженерное обеспечение в рабочем состоянии, несущие конструкции в норме. В помещении есть оконные проемы.

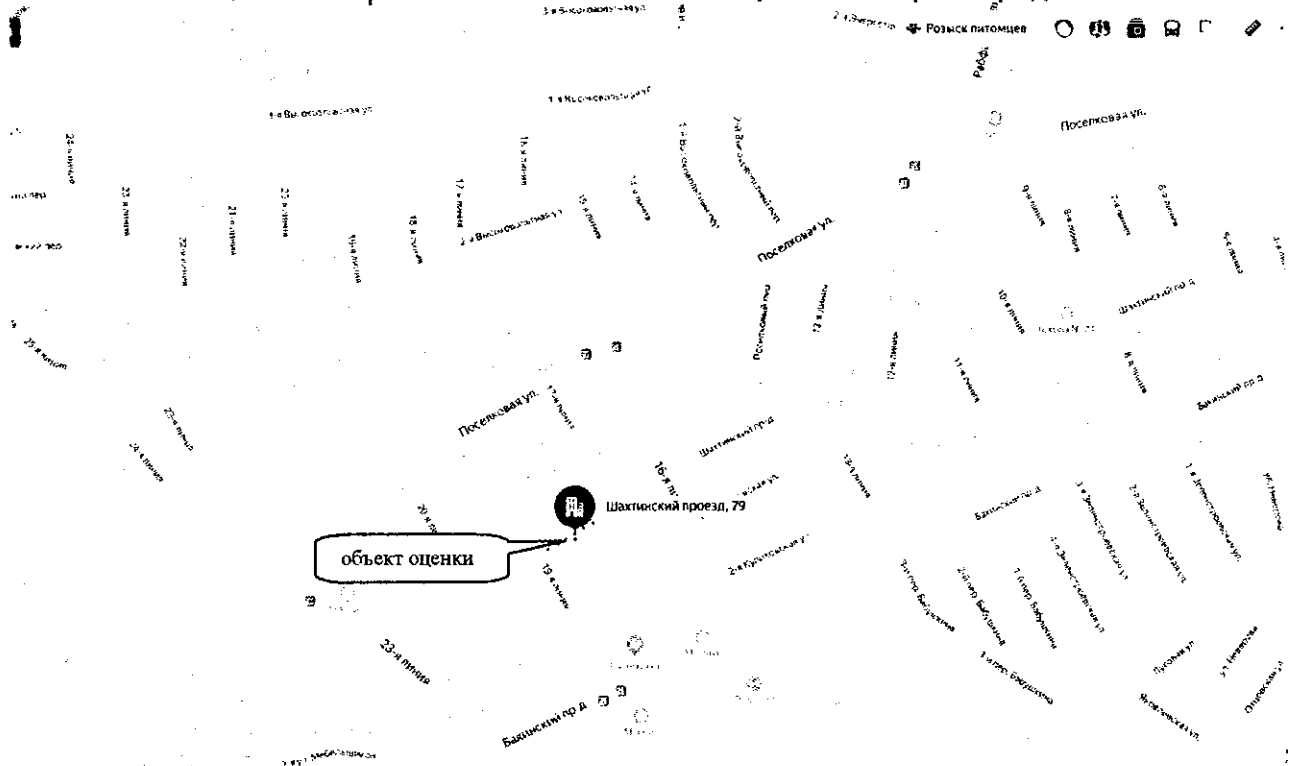
Район расположения Объекта оценки и анализ окружения

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

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

Оцениваемый Объект расположен в г. Иваново Ивановской области.

СХЕМА расположения Объекта оценки на карте города



Описание прилегающей территории

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Оцениваемый объект расположен в районе Мебельного комбината. Данный район обладает средней экономической привлекательностью.



Наименование фактора	Значение фактора
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – жилая недвижимость. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает удовлетворительной транспортной доступностью для общественного (автобус, маршрутное такси) и личного транспорта. Остановка общественного транспорта находится в пределах 100 м.
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км).	Детские сады, общеобразовательные школы, магазины шаговой доступности, отделения почты России и пр.
Состояние прилегающей территории	Хорошее. Парковка вокруг объекта – не организована.
Состояние подъездных путей	Подъездные пути непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по асфальтированной дороге. Парковка личного транспорта осуществляется на открытой территории.
Благоустройство прилегающей территории	Наличие уличного озеленения.

Вывод о степени ликвидности объекта:

Степень ликвидность оценивается по следующим факторам:

1. Местоположение объекта
2. Физическое и функциональное состояние объекта
3. Расположение в здании (этажность)
4. Площадь объекта

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

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной при использовании термина износ подразумевается физический износ.

В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их снашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала). Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального



износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

6.1.5. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают 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 могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Внешнее (экономическое) устаревание

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недо-



загрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома, общей площадью 120,8 кв.м.

Анализ наиболее эффективного использования

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования представлен в таблице 2:

Таблица 2

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

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

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

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Экономические, политические и социальные показатели 3 квартала 2020 года¹

¹ https://gks.ru/bgd/free/B20_00/IssWWW.exe/Stg/d03/1-0.doc