

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 та оценки, его количественных и качественных характеристиках, влияющих на юсть. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора пее более полной информации о рынке, существенной и достоверной для оценки та применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для подходов к оценке получены из тавленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в отчете, а копии тавленной документации, согласно п. 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету тике.

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и верной.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения об имущественных правах

Кадастровый номер 37:24:020131:586, площадью 146,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.15, пом. 1001, является государственная регистрация права № 37:24:020131:586-2020-9 от 05.02.2020 (Собственность)
https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным портала Федеральной службы и государственной регистрации кадастра и картографии² ограничения / обременения по объекту оценки, кадастровый номер 37:24:020131:586, зарегистрированы ограничения / обременения № 37:24:020131:586-37/001/2017-6 от 09.03.2017 (Аренда (в том числе, субаренда)).

Информация по объектам недвижимости в режиме online

Муниципального строительства

Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	37:24:020131:586
Ранее учтенный	
Кадастровый учет	17.12.2013
Этажность	1
Площадь	146,7
Квадратный метр	1702485,16
Дата регистрации	30.12.2013
Дата регистрации	17.12.2013
Дата регистрации	17.12.2013
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Ермака, д. 15, пом. 1001
Тип объекта	Нежилое помещение, помещение
Дата регистрации	08.02.2020
Кадастровый номер	37-37-01/184/2010-467
Муниципальность	Муниципальная
Соглашение	
№ 37:24:020131:586-37/001/2017-6 от 09.03.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))	

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

1.4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект недвижимости используется для оказания медицинских услуг (офисно-торговое назначение).

1.4.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен в микрорайоне среднеэтажной застройки по адресу: Иваново, ул. Ермака, д.15, пом. 1001. 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, вентиляция, слаботочные устройства.

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 (М58), трассы Р79 и Р152. В северной части города находится самая длинная в России железная дорога, обслуживающая Ивановский электрifiцированная узкоколейная железная дорога, осуществляющая с помощью гражданского воздушного сообщения с помощью гражданского аэродрома. В Иванове находятся девять вузов, 7 вузов и 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 существуют значительное число промышленных предприятий. В настоящее время ускоренными темпами развивается также торговля и сфера услуг. Существуют предпосылки для развития торговли. Город традиционно считался центром текстильной промышленности. Начиная с 1920-х годов двадцатого века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия. В настоящее время развиваются предприятия пищевой промышленности. В Иваново также существует небольшое количество химических предприятий.

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. На рисунках приведены снимки местоположения объекта 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, ул. Ермака, д.15, пом. 1001	Копия Выписки из ЕГРН от 06.02.2020 г. №КУВИ-001/2020-2208044
Локальное местоположение	Оцениваемое помещение находится в микрорайоне среднеэтажной застройки.	Визуальный осмотр
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая, офисно-торговая	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная и пешеходная доступность хорошая	Визуальный осмотр
Характеристика инфраструктуры	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая. Неподалеку расположены различные объекты городской инфраструктуры: торгово-офисные здания, магазины, стадион, учебные заведения.	Визуальный осмотр
Инженерная инфраструктура	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, телефон.	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на первой линии домов по ул. Ермака, по которой осуществляется транспортное движение	Визуальный осмотр
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном 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, офисно-торговая.

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	г.Иваново, ул. Ермака, д.15, пом. 1001	Копия Выписки из ЕГРН от 06.02.2020 г. №КУВИ-001/2020-2208044, https://prawdom.ru/dom.php?hm=ermaka-60008525_15 визуальный осмотр
Год постройки дома	1974	
Число этажей	5	
Группа капитальности	I	
Фундамент	железобетонный ленточный	
Стены	кирпичные	
Перегородки	кирпичные	
Перекрытия	железобетонные	
Кровля	плоская совмещенная	

Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение	
Объект оценки - помещение		
Кадастровый номер	37:24:020131:586	
Кадастровая стоимость	1702465,16	
Площадь помещения, кв.м	145,7	
Полы	плитка, линолеум	
Проемы: дверные оконные	пластиковые (входные); заводские пластиковые	
Отделка внутренняя	окраска, побелка, плитка	

1.4.6. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное изнашивание 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 сталости 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 128, табл. 29А укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Таблица 10. Конструктивное исполнение и признаки износа объекта оценки

Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признаки износа
Фундамент	железобетонный ленточный	отдельные трещины, следы увлажнения цоколя, неравномерная осадка
Стены наружные, перегородки	кирпичные	трещины в карнизах и перемычках, ослабление кирпичной кладки стен, карнизов, перемычек, высолы и следы увлажнения
Перекрытие и покрытие	железобетонное	отдельные неглубокие трещины в нижних плитах и в местах опирания плит
Кровля	совмещенная	вздутие поверхности, отдельные неглубокие трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, ржавление и незначительные повреждения настенных желобов
Полы	дошчатые, линолеум, плитка	стирание поверхности в ходовых местах
Проемы: дверные оконные	деревянные; деревянные	незначительные повреждения окрасочного слоя дверных проемов и коробок, трещины в оконных переплетах
Отделка внутренняя	окраска, побелка, плитка	окрасочный слой загрязнился, в отдельных местах трещины стен, частичное повреждение керамической плитки
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, телефон	потеря эластичности изоляции проводов, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств.
Скрытые работы		отставание материала в стыках и местами мелкие повреждения основания

Таблица 11. Расчет физического износа, в соответствии с данными Сборника УПВС №28, табл. 29А

№ п/п	Конструкция	Удельный вес конструктивных элементов %	Износ конструктивных элементов %	Удельный износ конструктивных элементов %
1	Фундаменты	11	37	4,07
2	Стены и перегородки	26	37	9,62
3	Перекрытия	13	37	4,81
4	Крыши	3	37	1,11
5	Полы	6	37	2,22
6	Проемы	11	37	4,07
7	Отделка внутренняя	9	37	3,33
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	15	37	5,55
9	Прочие работы	6	37	2,22
	Итого, %	100		37

Физический износ объекта округленно составляет 37%.

8.4.7. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов:

- а) функциональное,
- б) внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано

также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

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

Внешнее (экономическое) устаревание

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а 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).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Иванове. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу. Функциональное и внешнее устаревание объекта оценки не выявлено.

8.4.8. Анализ ликвидности объекта 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.