

5.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области от 09.02.2022.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ), ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект:	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020118:121 площадью 80,5 кв.м, расположенное по адресу: город Иваново, ул. Громобоя, д. 15, пом. 1017
Имущественные права	Право собственности
Собственник:	Городской округ Иваново
Внешний вид объекта:	См. раздел «Фотографии объекта» в Приложениях к настоящему отчету

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Год постройки ² :	1933 г.
Группа капитальности:	II
Этажность здания (жилого дома)	5
Этаж, этажность	1/5
Назначение при возведении:	Нежилое помещение
Назначение на момент оценки:	Нежилое помещение
Площадь оцениваемого помещения по внутренним замерам:	80,5 кв.м
Строительный объем оцениваемого помещения по наружным замерам	Нет данных
Оцениваемый объект:	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020118:121 площадью 80,5 кв.м, расположенное по адресу: город Иваново, ул. Громобоя, д. 15, пом. 1017
Кадастровый номер:	37:24:020118:121
Процент готовности здания:	100%
Местоположение объекта:	Город Иваново, ул. Громобоя, д. 15, пом. 1017
Качество строительства	Удовлетворительное
Внешний вид помещения	Удовлетворительное

² Данные Анкеты дома сайт <https://building-info.ru/ivanovskaya-oblasty/g-ivanovo/home-738841>

НАИМЕНОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ				
	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020118:121 площадью 80,5 кв.м, расположенное по адресу: город Иваново, ул. Громобоя, д. 15, пом. 1017	Кирпичный ленточный	Кирпичные	Железобетонные, деревянные (смешанные)	Мягкая рулонная	Линолеум, кафельная плитка

Техническое описание помещений:

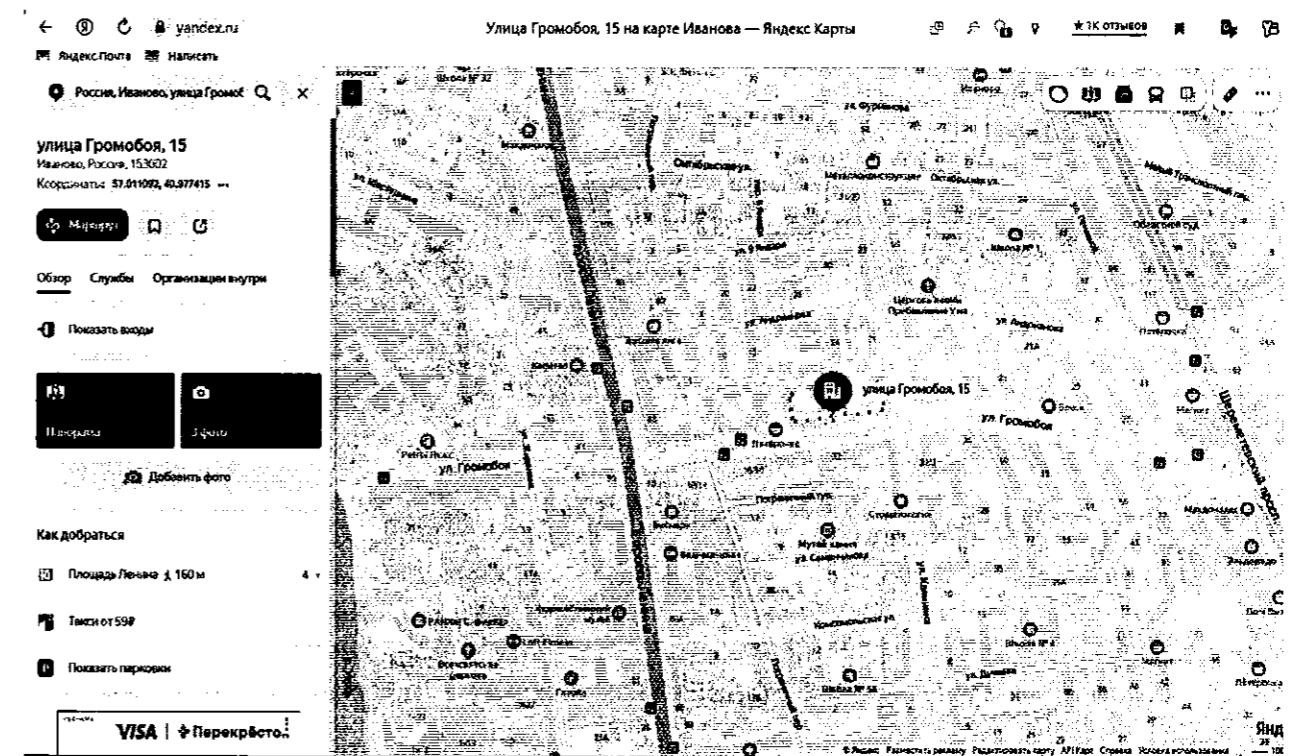
Двери:	МДФ, деревянные, входная дверь металлическая
Окна:	ПВХ, деревянные
Отделка внутренняя:	Панели МДФ, ДСП, обои, линолеум, кафельная плитка, потолок «Армстронг», натяжной потолок
Вентиляция:	Присутствует
Электричество:	Присутствует
Водопровод:	Присутствует
Канализация:	Присутствует
Отопление:	Присутствует

6.1.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ЗДАНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ

В результате осмотра помещения было выявлено следующее состояние конструктивных элементов:

- Фундаменты - состояние удовлетворительное;
- стены - состояние удовлетворительное;
- кровля - состояние удовлетворительное;
- перекрытия - состояние удовлетворительное;
- отделка внутренняя – состояние удовлетворительное;
- двери – состояние удовлетворительное;
- окна – состояние хорошее;
- внутренняя система инженерного обеспечения – состояние удовлетворительное.

6.1.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Местоположение	Россия, Город Иваново, ул. Громобоя, д. 15, пом. 1017
Район	Объект находится в центре города
Месторасположение объекта в районе	Хорошее, «на красной линии»
Категория:	Земля населенных пунктов
Вид разрешенного использования земельного участка:	Нет данных
Юридическое право на землю:	Нет данных
Развитость инженерной инфраструктуры	К дому, где находится помещение, в том числе к самому помещению, подведено электроснабжение, холодное, горячее водоснабжение, канализация, отопление. Туалет входит в состав объекта оценки
Подъезд, транспортная доступность	Общественный транспорт – маршрутное такси. Подъезд по ул. Громобоя. Остановка общественного транспорта в

	200 м от объекта. Состояние подъездных путей хорошее
Экономическое местоположение	Объект оценки находится в зоне жилой, коммерческой и торговой застройки г. Иваново
Застроенность окружения	Магазины, торговые центры, жилые дома, школы, детские сады
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, торговая застройка, учебные заведения
Рельеф и почвы	Спокойный
Состояние окружающей среды	В пределах санитарных норм
Социальная репутация	Средняя социальная репутация
Социальная инфраструктура	Территория нахождения объекта оценки сопряжена с жилыми домами, магазинами, коммерческими объектами
Внешнее благоустройство	Озеленение, асфальтированные подъездные пути.
Положительные характеристики	Район расположения объекта является привлекательным местом в плане городской застройки.
Отрицательные характеристики	Отсутствуют
Выводы	Наличие положительных характеристик позволяют предполагать высокий уровень спроса, как текущего, так и в будущем.

7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основными ценообразующими факторами при оценке коммерческой недвижимости являются:

передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав); условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала); условия продажи (выполнение требований чистой сделки); состояние рынка (в том числе время продажи); местоположение; степень строительной завершенности объекта; физические характеристики; экономические характеристики (формирующие доход от объекта); использование. Спрос, предложение и рыночная стоимость помещения недвижимости зависят от многих факторов:

1. Экономические (экономическая ситуация в стране, в регионе, ставки процента, тарифы на электроэнергию).
2. Физические (земля, почва, климат, дороги, местоположение).
3. Социальные (тенденции в отношении численности населения, его омоложение, уровень преступности).
4. Административные (строительные нормы и правила, налоговая и финансовая политика)

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Факторы влияния Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)

Экономические

Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства уровень жизни населения

Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости

Социальные

Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности
Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости

Физические

Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические
Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические

Политические

Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии

Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

Факторы влияния

Учитываемые факторы

2-й уровень (город, район)

Местоположение

Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность
Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение

Физические характеристики

Физические параметры; функциональная пригодность и использование
Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации

Условия продаж Залого и заклады; особые условия сделок

Мотивы продавцов и покупателей Временные факторы

Дата оценки Дата известных сделок по аналогам

Условия финансирования

Сроки аренды; процентные ставки Условия выделения средств 3-й уровень (здание)

Архитектурно-строительные Объемно— планировочные показатели

• Финансово-эксплуатационные Доходы

Эксплуатационные расходы; стоимость строительства Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням. 1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных,

экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект. 2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. а этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним. 3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы: архитектурно-строительные; финансово-эксплуатационные. Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов: административные (наличие или отсутствие ограничений со стороны государства, регулирующая роль государства и местных административных органов, налоговый режим); экономические (цены на объекты недвижимости, конкуренция, уровень экономического развития рынка, уровень доходов населения, деловая активность населения, услуги кредитно-финансовых организаций, объемы строительства новых объектов недвижимости); социальные (привлекательность региона, структура и состав населения местности, уровень развития социальной инфраструктуры); экологические (наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий, наличие вредных выбросов, избыточный шум).

Социальные факторы в основном представлены характеристиками населения. Сюда относится демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей, распределение населения по возрастным группам и т.д. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуры.

Экономические факторы также существенно влияют на стоимость недвижимого имущества. К экономическим факторам, определяющим спрос, относятся:

занятость населения; средняя заработная плата; степень экономического развития района; уровень цен; доступность и условия кредита под покупку жилья и т.д.

Экономические факторы (объективные факторы) можно разделить на два вида: макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости и т.д.); микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (все условия договора - предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжения договора и т.д.). Фактор государственного регулирования на всех уровнях оказывает на имущественные стоимости большое влияние. К сфере государственного регулирования относятся: ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства; коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт; федеральная и местная налоговая полиция; специальные правовые нормы, влияющие на стоимость (нормативное становление иррендных ставок, ограничение прав собственности, закон об охране окружающей среды, государственные инвестиции в капитальное строительство и т.д.).

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих

непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости. Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием промышленного предприятия, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Сфера недвижимости не всегда легко приспосабливается к новым предпочтениям потребителей, и поэтому часто опаздывает. На стоимость объекта оценки влияют следующие факторы:

Ценообразующие факторы, влияющие на оцениваемое помещение

Местоположение. Местонахождение объекта хорошее – центр города, на «красной линии» центральной улицы.

Примыкающее окружение. Жилая, торговая застройка, учебные заведения.

Размещение объектов в плане города (района). В центре города.

Состояние помещения. Удовлетворительное.

Материал стен. Здания, сделанные из кирпича имеют более высокую стоимость, чем деревянные здания, так как кирпичные дома имеют более высокие эксплуатационные показатели (срок службы, способность сохранять теплоэнергию) и являются более привлекательными в глазах потенциальных покупателей.

Стены – кирпичные.

Наличие коммуникаций. Один из важнейших факторов, влияющих на цену коммерческой недвижимости — наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций значительно увеличивает привлекательность объекта для потенциальных покупателей и, соответственно, его стоимость.

Например:

Неосвоенный отдельный участок без подведенных коммуникаций стоит меньше, чем освоенный с коммуникациями.

Подключены все коммуникации.

Развитость инфраструктуры. Наиболее востребованы объекты, окружение которых обладает необходимым минимумом объектов инфраструктуры в пределах шаговой (до 5 минут пешком) доступности (мини-маркет, аптека, детская площадка и т.п.). Различия цен объектов с развитой и неразвитой инфраструктурой (при равенстве иных факторов влияющих на стоимость) может составлять до 5-15% от цены объекта с развитой инфраструктурой.

Инфраструктура развита.

Тип и состояние внутренней отделки. Данный фактор влияет на стоимость коммерческой недвижимости.

В помещении выполнен отделка, которая имеет удовлетворительное состояние.

Выводы:

На данный объект недвижимости положительно влияют следующие факторы: фактор полезности, обеспеченность района объектами общественного назначения; перспективы строительства и значимости данного района, хороший спрос, наличие коммуникаций, развитость инфраструктуры, стадия строительства окружающей застройки, материал стен, тип и состояние внутренней отделки, территориальное расположение, хорошая транспортная доступность, законы о собственности, законы об

операциях с недвижимостью; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации.

7.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость помещения:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов;
- политические: состояние и тенденции изменения законодательства;
- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Выводы:

Применительно к оцениваемому Объекту оценки, внешним фактором, влияющим на его стоимость является – уровень доходов населения. Как было сказано выше, покупательская способность в г. Иваново снизилась, что, безусловно, связано со снижением уровня доходов населения. Предложение значительно превышает спрос. Поэтому стоимость аренды нежилого помещения соответствует среднерыночной стоимости аналогичных объектов, стоимость аренды которых снижена по сравнению с предыдущими годами. Необходимо учитывать корректировку на торг.