

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 обл., г. Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман, д. 83, пом. 1003.
Расстояние от ближайшей остановки городского транспорта и такси	- 100 м, транспортная обеспеченность – хорошая (автобус, маршрутное такси)
Характеристика расположения	
Наименование района	Пустошь Бор
Окружающая застройка	Жилые многоквартирные дома, объекты социальной значимости, объекты административной значимости. Зона смешанной застройки: коммерческие (административно-офисные, торговые) объекты в радиусе 100 м
Близость к объектам социальной сферы	
Техническое описание	
Здание, в котором расположен объект оценки	Многоквартирный 9-этажный жилой дом ¹
Назначение	Нежилое ²
Наименование	Нежилое помещение
Фактическое использование	аптека (не используется)
Расположение в здании	1, подвал
Общая площадь, кв.м.	691,9
1 этаж	465,6
Подвал	226,3
Внутренняя отделка	1 этаж: стены – окраска, штукатурка, потолки – окраска, полы – линолеум, плитка, бетон подвал: без отделки (требует капитального ремонта)
Дверь	- деревянные
Окна	- металлическая, деревянная (входная дверь)
Состояние	Удовлетворительное (1 этаж), неудовлетворительное (подвал)
Связи коммуникации	все в наличии
Конструктивные элементы дома ³	Фундамент – ленточный Стены – кирпичные, каменные Перекрытия – железобетонные
1 постройки дома ¹	1991

Воды: Оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, требующий свежесделанного косметического ремонта и используется в качестве аптеки (подвал без ремонта). Инженерное обследование в рабочем состоянии, несущие конструкции в норме. В помещении есть оконные рамы.

Описание местоположения Объекта оценки и анализ окружения

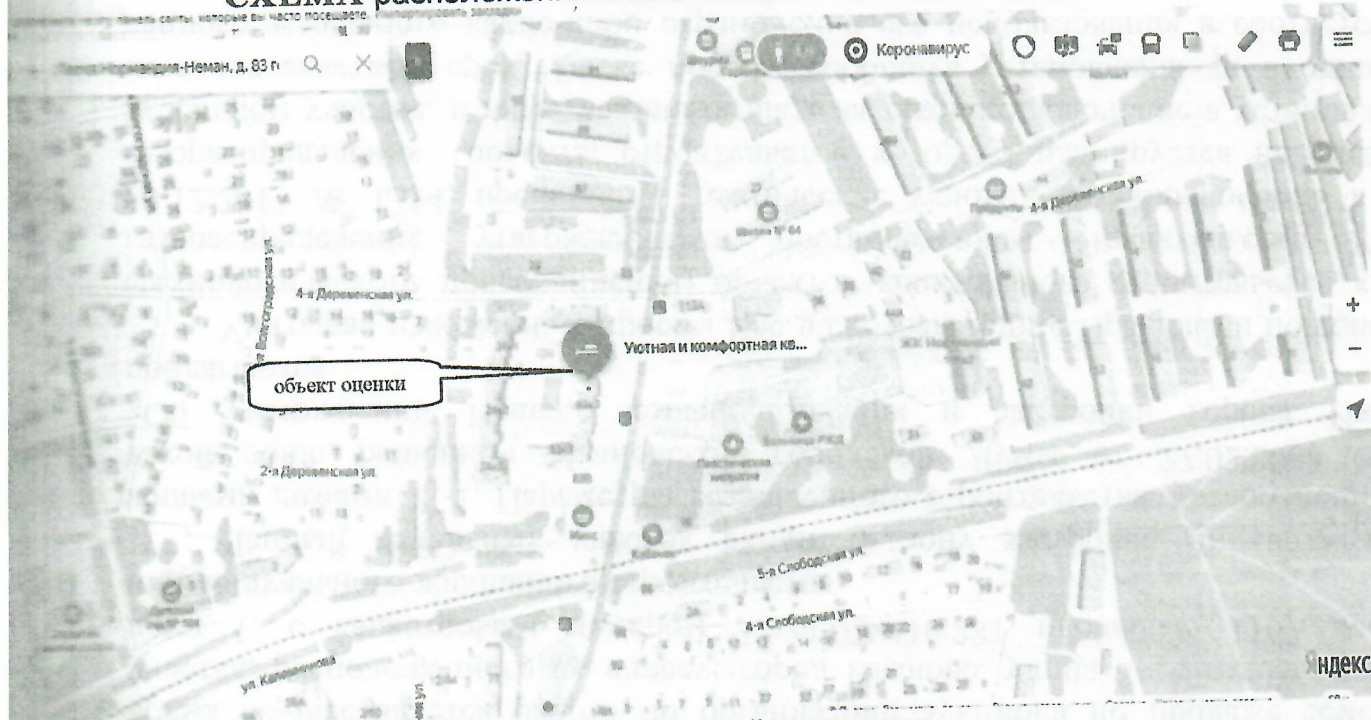
Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения: близостью транспортных магистралей, «престижностью» района расположения и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

nominform.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/553014
Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.02.2020 г.
nominform.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/553014

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 локально 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 Пустошь Бор города Иваново. Данный район обладает средней экономической привлекательностью.
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – жилая недвижимость. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает хорошей транспортной доступностью для общественного (автобус, маршрутное такси) и личного транспорта. Остановка общественно 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 освещения.

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).

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

Функциональное устаревание