

ность. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора более полной информации о рынке, существенной и достоверной для оценки объекта применяемыми методами.

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

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Сведения об имущественных правах

Собственником нежилого помещения, кадастровый номер 37:24:010132:767, площадью 1002 кв. м, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Третьего Интернационала, д.42, является Городской округ Иваново, государственная регистрация права 37:24:010132:767-37/001/2017-1 от 27.12.2017 (Собственность) https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online

2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным портала Федеральной службы и государственной регистрации карт и картографий² ограничения / обременения по объекту оценки, кадастровый номер 37:24:010132:767, не зарегистрированы.

Техническая информация по объектам недвижимости в режиме online

Перейти к результатам поиска		Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	37:24:010132:767	Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.12.2011	Эксплуатационный индекс:	1
Площадь объекта:	158,7	Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6888694,07	Дата определения стоимости:	11.10.2012
Кадастровая стоимость:		Дата определения стоимости:	27.09.2012
Кадастровая стоимость:		Дата определения стоимости:	10.12.2011
Местоположение:	Ивановская область, г Иваново, ул Третьего Интернационала, д 42, пом 1002		
Тип:	Нежилое помещение		
Дата получения информации:	12.01.2018		
Присвоенные номера			
Кадастровый номер:	28154		
Муниципальность:	Муниципальная		
Права и ограничения			

Информация о текущем использовании объекта оценки
На дату оценки объект недвижимости не используется.

rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online

касается данных о рынке, то Оценщик...
 полной информации о рынке, существенной и достоверной...
 яемыми методами.
 е данные об объекте оценки для подходов к оценке получены из
 Заказчиком документации, перечень которой приведен в отчете, а копии
 документации, согласно п. 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету
 ик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и

ЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ия об имущественных правах
 сом нежилого помещения, кадастровый номер 37:24:010132:767, площадью
 расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Третьего Интернационала, д.42,
 является Городской округ Иваново, государственная регистрация права
 4:010132:767-37/001/2017-1 от 27.12.2017 (Собственность)

ения об обременениях, связанных с объектом оценки
 по данным портала Федеральной службы и государственной регистрации
 и картографии² ограничения / обременения по объекту оценки, кадастровый
 24:010132:767, не зарегистрированы.

ная информация по объектам недвижимости в режиме online

капитального строительства	
по результатам поиска	Сформировать новый запрос
номер	37:24:010132:767
дата	Ранее учтенный 09.12.2011
номер на кадастровый учет	1
площадь	169,7
единица измерения (код)	Квадратный метр
кадастровая стоимость	688694,07
оценочная стоимость	11.10.2012
кадастровая стоимость	27.09.2012
оценочная стоимость	10.12.2011
адрес (топология):	Ивановская область, г Иваново, ул Третьего Интернационала, д 42, пом 1002
тип	Нежилое помещение
дата окончания информации	12.01.2016
кадастровые номера	26164
категория	Муниципальная
вид собственности	
нагрузки и ограничения	Ограничение

4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки
 На дату оценки объект недвижимости не используется.

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

Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен в микрорайоне среднеэтажной застройки 3 городской по адресу: г. Иваново, ул. Третьего Интернационала, д.42, пом. 1002. Окружающая среда смешанная: жилые дома, объекты торговли.

Подъездные пути заасфальтированы, в хорошем состоянии. К зданию, подведены основные 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 северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы.

Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения А113 и М70, трассы Р79 и Р152. В северной части города находится станция Иваново Северной железной дороги. Северо-западные районы города пересекает самая длинная в России железнодорожная линия – линия Кострома – Иваново – Ярославль. Воздушное сообщение осуществляется с помощью гражданского аэропорта и военно-транспортного аэродрома. В Иваново находятся девять вузов, 7 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 является в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существует большое число промышленных предприятий. В настоящее время ускоренными темпами развивается также торговля и сфера услуг. Существуют предпосылки для развития города. Город традиционно считался центром текстильной промышленности. Начиная с 1920-х годов двадцатого века в городе стали активно создаваться промышленные 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.

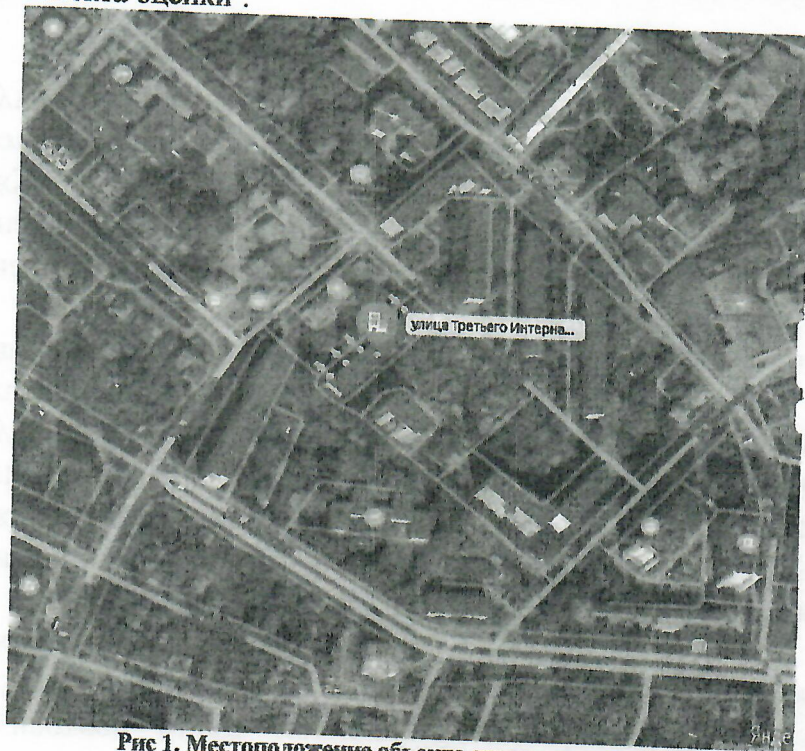


Рис 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Иваново

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Третьего Интернационала, д.42, пом. 1002	Копия Выписки из ЕГРН от 06.02.2020 г. №КУВИ-001/2020-2208044
Локальное местоположение	Оцениваемое помещение находится в микрорайоне среднеэтажной застройки (3 зона города).	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, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение.	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен в глубине жилого квартала в пределах 200 м от транспортных магистралей	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.

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. Третьего Интернационала, д.42, пом. 1002	Копия Выписки из ЕГРН от 06.02.2020 г. №КУВИ-001/2020-2210735, http://dom.mingkh.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/553721
Год постройки дома	1979	
Число этажей	5	
Классификация по классу капитальности	I	
Тип фундамента	железобетонный ленточный	
Материалы стен	кирпичные	
Материал перегородки	кирпичные	визуальный осмотр
Материал кровли	железобетонные	

технические коммуникации	плоская совмещенная отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение	
Объект оценки - помещение		
инвентарный номер	37:24:010132:767	
инвентарная стоимость	6888694,07	
площадь помещения, кв.м	158,7	
	плитка, линолеум	
дверные оконные	пластиковые, заводские; пластиковые стеклопакеты	
окраска внутренняя	окраска, побелка, плитка	

6. Сведения об износе

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, землетрясений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и разрушений 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 показателей 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
Полы и потолки	железобетонное	отдельные неглубокие трещины в нижних плитах и в местах опирания плит
Полы	совмещенная	вздутие поверхности, отдельные неглубокие трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, ржавление и незначительные повреждения настенных желобов
Полы	дощатые, линолеум, плитка	стирание поверхности в ходовых местах
Двери: дверные оконные	деревянные; деревянные	незначительные повреждения окрасочного слоя дверных проемов и коробок, трещины в оконных переплетах
Окраска внутренняя	окраска, побелка, плитка	окрасочный слой загрязнился, в отдельных местах трещины стен, частичное повреждение керамической плитки
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.

Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признаки износа
очные работы		отставание материала в стыках и местами мелкие повреждения основания

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

Конструкция	Удельный вес конструктивных элементов %	Износ конструктивных элементов %	Удельный износ конструктивных элементов %
Фундаменты	11	33	3,63
Стены и перегородки	26	33	8,58
Перекрытия	13	33	4,29
Крыши	3	33	0,99
Полы	6	33	1,98
Проемы	11	33	3,63
Отделка внутренняя	9	33	2,97
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	15	33	4,95
Прочие работы	6	33	1,98
Итого, %	100		33

Физический износ объекта округленно составляет 33%.

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 потерей имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, обходится 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 соответствующей ей 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 современной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техникой и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с эффективным снижением их эффективности. Вторая форма функционального