

Ниже приведена карта с указанием расположения объекта недвижимости на земельном участке. Источник данных – портал услуг Публичной кадастровой палаты: <http://pkk.rosreestr.ru/>

Участки	55.995994.40.996727	Q	<
37:24:010132:1403			
Информация			
Тип:	Объект недвижимости		
Вид:	Земельный участок		
Кадастровый номер:	37:24:010132:1403		
Кадастровый квартал:	37:24:010132		
Статус:	установлен		
Адрес:	Ивановская область, город Иваново, улица Садовая, дом 75А		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Форма собственности:	-		
Кадастровая стоимость:	600 999,63 руб.		
Дата определения КС:	03.10.2020		
Дата внесения сведений о КС:	03.10.2020		
Дата утверждения КС:	-		
Дата применения КС:	-		
Уточненная площадь:	489 кв. м		
Разрешенное использование:	Для размещения объектов жилищно-коммунального назначения		
По документу:	для коммунального обслуживания населения в 2011		

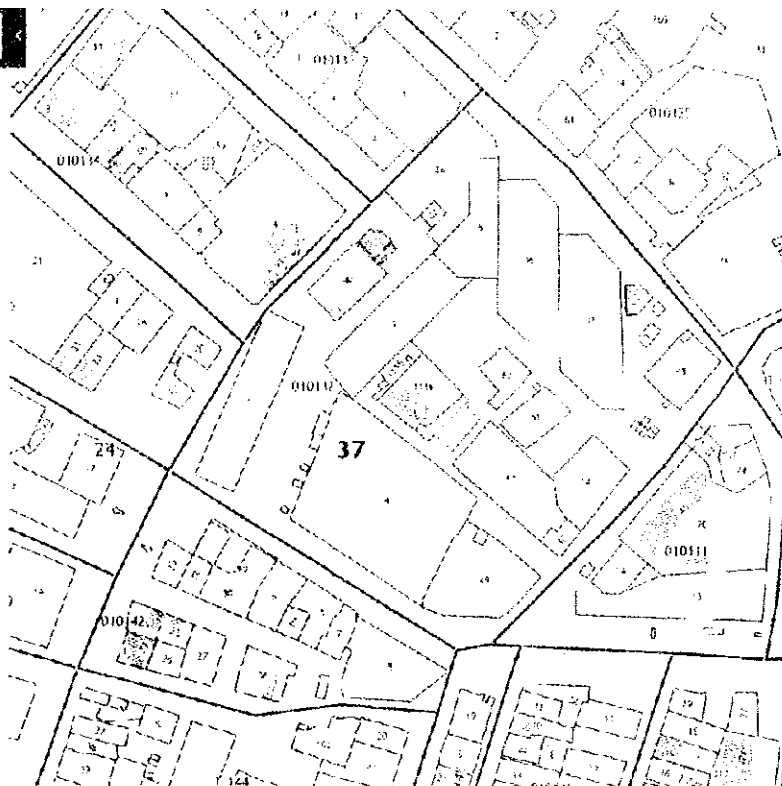


Рис. 2. Местоположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	г. Иваново, ул. Садовая, д.75А	Копия Выписки из ЕГРН от 16.10.2019 г.
Локальное местоположение	Оцениваемое здание находится в центральной части города	Визуальный осмотр
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная - жилая, офисно-торговая	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути к объекту оценки, асфальтированы, находятся в хорошем состоянии.	Визуальный осмотр
Характеристика инфраструктуры	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая. Неподалеку расположены различные объекты городской инфраструктуры: торгово-офисные здания, магазины, детский сад.	Визуальный осмотр
Инженерная инфраструктура	В окружении объекта оценки имеется множество различных объектов капитального строительства со всеми необходимыми инженерными коммуникациями. У объекта оценки имеется только освещение.	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на внутри жилого квартала	Визуальный осмотр
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические	Визуальный осмотр

Наименование	Характеристика	Источник информации
	факторы не влияют.	
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 – смешанная.

8.4.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Общая характеристика земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства согласно Выпискам из ЕГРН, а также данным визуального осмотра, приведена в следующей таблице:

Таблица 9. Общая характеристика земельного участка

Объект оценки	Земельный участок	Источник информации
Местоположение объекта	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Садовая, д.75А	Копия Выписка из ЕГРН от 15.10.2020 г.
Площадь участка	463 кв.м	
Кадастровый номер	37:24:010132:1403	
Кадастровая стоимость	166426,38 руб.	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для коммунального обслуживания (код вида 3.1.1), для размещения жилищно-коммунального хозяйства, коммунальное обслуживание	
Рельеф местности	спокойный	
Инфраструктура	объект оценки расположен в центральной части города Иванова с хорошо развитыми транспортными и инженерными коммуникациями.	

Основные характеристики объекта капитального строительства, приведены в следующей таблице:

Таблица 10. Характеристика объекта капитального строительства

Объект оценки	Нежилое здание	Источник информации
Местоположение объекта	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Садовая, д.75А	Копия Выписки из ЕГРН от 16.10.2019 г.
Кадастровый номер	37:24:010132:182	
Кадастровая стоимость	2954344,14	
Год постройки	1970	
Число этажей	1	
Площадь здания	182,8 кв.м	
Стены	кирпичные	
Отделка внутренняя	штукатурка, побелка	
Инженерные коммуникации	электроосвещение, водоснабжение	

8.4.6. 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,

наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

Расчет физического износа произведен с помощью онлайн-калькулятора размещенного на сайте «Оценщик.ру»⁴ с учетом фактического срока службы объекта оценки. Год постройки здания – 1993 г., фактический срок службы на дату оценки составляет 27 лет. Объект оценки имеет кирпичные стены и несущие железобетонные конструкции, относится к классу конструктивных систем КС-1.

Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений

Выберите класс здания

Укажите возраст здания в годах

КС-1 КС-1А КС-2

27

В интервале от 0 до 100 лет

Рассчитать

Результат расчета физического износа по параметрам:

Возраст 27

Физический износ 27%

Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Справка:

Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Актуальную информацию Корсаков Р.О. (2016). Величина физического износа объектов капитального строительства. Группа Компаний «Аврис» 28.10.2016

Далее по теме: РОН 52-88/17. Оценка величины физического износа кирпичных зданий

Таким образом, физический износ здания составляет 27%

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:

- функциональное,
- 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, станков, 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

⁴ <http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=94>