

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Марии Рябиной, д.26/26	Копия Выписки из ЕГРН от 21.01.2022 г. №КУВИ-001/2022-8279908
Локальное местоположение	Оцениваемое помещение находится в микрорайоне среднеэтажной застройки центральной части города (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, 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 450 м от транспортной магистрали – Шереметевский проспект	Визуальный осмотр
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, 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.

И.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	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Марии Рябиной, д.26/26	Копия Выписки из ЕГРН от 21.01.2022 г. №КУВИ-001/2022-8279908, https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online визуальный осмотр
Год постройки дома	1938	
Число этажей	2-3, в том числе подземных -1	
Площадь здания, кв. м	801,8	
Стены	кирпичные	
Перегородки	кирпичные	
Кровля	металлическая	
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение	

Объект оценки - помещение		
Кадастровый номер	37:24:010134:369	https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online
Кадастровая стоимость	6888694,07	
Площадь помещения, кв.м	282,5	
Полы	плитка, линолеум	Визуальный осмотр
Проемы: дверные оконные	заводские; деревянные	
Отделка внутренняя	окраска, побелка, плитка	

И.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 – 1938, фактический срок службы на дату оценки составляет 84 года. Объект оценки имеет кирпичные стены и относится к классу конструктивных систем КС-2.

ОЦЕНЩИК.РУ

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 КС-1, КС-1А, КС-2 ▾

Укажите возраст здания, в годах 84 | В интервале от 0 до 100 лет

Результат расчета физического износа по параметрам:
 Возраст 84
 Физический износ 48%

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 сплошные блоки; несущие - железобетон, сталь
 Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Физический износ объекта округленно составляет 48%.

И.4.7. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается утрата ценности 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 (относятся 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 серьезных изменений. Вторая форма функционального

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

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. Иваново. 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.

И.4.И. 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 типовые сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной реализации 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.

Таблица 10. Факторы ликвидности объекта оценки

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Наличие и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность спроса по цене	Низкая эластичность
Состояние объекта на предмет износа	Новый объект или объект с небольшим уровнем износа	Объект работоспособен при текущем техническом состоянии	Объект требует текущего и капитального ремонта
Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход длительное время без капиталовложений	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход без крупных дополнительных капиталовложений	Объект функционально непригоден, необходимы крупные дополнительные капиталовложения
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с объектами аналогами	Площадь помещений намного превышает помещений аналогов
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Рынок коммерческой недвижимости г. Иванова развит в средней степени, поэтому можно отметить небольшое количество продавцов и покупателей.

Эластичность спроса по цене. При отсутствии дефицита и достаточном предложении жилой недвижимости на рынке относительно небольшое снижение цены может привести к некоторому увеличению количества желающих приобрести такую недвижимость. Поэтому отмечается средняя эластичность спроса по цене.

Состояние имущества на предмет износа. Изношенный объект оценки в меньшей степени ликвиден, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Оцениваемый объект находится в состоянии, требующем текущего ремонта.

Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям определяет возможность эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с его назначением и его возможности приносить валовый доход. В случае соответствия объекта недвижимости современным технологиям (конструктивные элементы, проемы, инженерное оборудование и др.) объект недвижимости приносит доход длительное время без капиталовложений. В данном случае объект оценки функционально пригоден и способен приносить валовый доход без крупных дополнительных капиталовложений.

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемый объект имеет хорошую транспортную доступность, подъездные пути находятся в хорошем состоянии, подъезд на личном транспорте возможен в любое время года. Поэтому можно сделать вывод о хорошей транспортной и пешеходной доступности.

Площадь объекта оценки сравнивается с объектами-аналогами, которые представлены на рынке. При существенном превышении площади объекта над предлагаемыми на рынке, степень ликвидности объекта снижается. Согласно данным о сделках и предложениях на рынке площадь объекта оценки сопоставима с площадью помещений аналогов.

Таким образом, на основании проведенного анализа оценщик пришел к выводу о том, что объект оценки может относиться к группе среднеликвидного имущества со сроком реализации до 6 месяцев (большее количество факторов наблюдается в зоне средней ликвидности).

Потенциальные покупатели объекта оценки – это юридические лица и /или физические лица, имеющие возможность купить объект оценки.