

при проведе-  
нценки

конодательные  
ты, норматив-  
ые документы и  
ециальная лите-  
атура

2. ЗАО «Ивановский Центр Недвижимости». Информация аналитического отдела, т. 41-42-52
3. ЗАО «Ивановский Центр Недвижимости». Информация отдела по коммерческой недвижимости, т. 32-70-51
4. Агентство недвижимости «Авангард». Информация по продаже коммерческой недвижимости, т. 30-66-66.
5. Объявления о продаже аналогичных объектов, сайты [www.ivanovodom.ru](http://www.ivanovodom.ru), [www.delta37.ru](http://www.delta37.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
6. Информационный портал <http://ru.wikipedia.org/wiki/Иваново>
7. Официальный сайт администрации г. Иваново <http://www.ivgoradm.ru/>
8. Прочие источники

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденный советом Ассоциации оценщиков «ЭС»
7. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва. «Дело», 1998.
8. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Корректирующие коэффициенты. Скидки для доходного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2019 г.
9. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2019 г.

**6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, неиспользуемых оценщиком, устанавливаемых количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Письмо об оценке муниципального имущества от 15.04.2020 г. №5-03-01-41-329
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.02.2020 г.

**6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**6.1.1. Сведения об имущественных правах**

Право собственности принадлежит городскому округу Иваново  
Источник данных: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.02.2020 г.

**6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

Аренда.

**6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки**





### 4.1.3.1 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. Садовая, д. 35, пом. 1001.
Расстояние от ближайшей остановки городского транспорта и такси	- 200 м, транспортная обеспеченность – хорошая (автобус, маршрутное такси, троллейбус)
Характеристика расположения	
Наименование района	Соковский мост
Окружающая застройка	Жилые многоквартирные дома, объекты социальной значимости, объекты административной значимости.
Близость к объектам социальной сферы	в радиусе 100 м
Техническое описание	
Здание, в котором расположен объект оценки	Многоквартирный 5-этажный жилой дом <sup>1</sup>
Назначение	Нежилое <sup>2</sup>
Наименование	Нежилое помещение
Фактическое использование	Аптека (не используется)
Расположение в здании	1
Общая площадь, кв.м.	70,6
Внутренняя отделка	1 этаж: стены – окраска, штукатурка, потолки – окраска, полы – линолеум, плитка, бетон
Окна	- деревянные, ПВХ
Двери	- металлическая, деревянная (входная дверь)
Состояние	Удовлетворительное
Коммуникации	все в наличии
Конструктивные элементы дома <sup>3</sup>	Фундамент – ленточный Стены – кирпичные, каменные Перекрытия – железобетонные
Год постройки дома <sup>1</sup>	1963

**Выводы:** Оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, требующий свежего косметического ремонта и использовался в качестве аптеки. Инженерное обеспечение в рабочем состоянии, несущие конструкции в норме. В помещении есть оконные проемы.

#### Район расположения 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.

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 любая отдельно идентифицируемая взаимосвязанная зона в рамках города с определенной общностью интересов ее жителей (субъектов).

Оцениваемый Объект расположен в г. Иваново Ивановской области.

<sup>1</sup> <http://dom.mingkh.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/348320>

<sup>2</sup> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.02.2020 г.

<sup>3</sup> <http://dom.mingkh.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/348320>



**СХЕМА** расположения Объекта оценки на карте города**Описание прилегающей территории**

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Оцениваемый объект расположен в районе Соковского моста города Иваново. Данный район обладает высокой экономической привлекательностью.
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – жилая недвижимость. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает хорошей транспортной доступностью для общественного (автобус, маршрутное такси, маршрутка, троллейбус) и личного транспорта. Остановка общественно транспорта находится в пределах 200 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 и грунтовой дороге. Парковка личного транспорта осуществляется на открытой территории.
Благоустройство прилегающей территории	Наличие уличного озвещения.

**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).

##### 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, 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 могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться 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 (недогрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

**6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома, общей площадью 70,6 кв.м.

**Анализ наиболее эффективного использования**

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования представлен в таблице 2:

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Торговое	+	+	+	+
Офисное	+	+	+	+
Производственно-складское	-	-	-	-
Гостиничное	-	-	-	-

Из таблицы следует, что оцениваемое помещение является торговым. Однако наиболее выгодным использованием является торгово-офисное, поэтому Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является торгово-офисное.

**6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, помимо перечисленных выше, у данного объекта не наблюдается.