

5.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ
 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области от 16.02.2021.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ),
 ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект:	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020127:1092 площадью 1,4 кв.м, расположенное по адресу: город Иваново, улица Тимирязева, д. 4, помещения № 31
Имущественные права	Право собственности
Собственник:	Городской округ Иваново
Внешний вид объекта:	См. раздел «Фотографии объекта» в Приложениях к настоящему отчету

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Год постройки ² :	1947 г.
Группа капитальности:	II
Этажность здания (жилого дома)	4
Этаж, этажность	подвал/4
Назначение при возведении:	Нежилое помещение
Назначение на момент оценки:	Нежилое помещение (туалет)
Площадь оцениваемого помещения по внутренним замерам:	1,4 кв.м
Строительный объем оцениваемого помещения по наружным замерам	Нет данных
Оцениваемый объект:	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020127:1092 площадью 1,4 кв.м, расположенное по адресу: город Иваново, улица Тимирязева, д. 4, помещения № 31
Кадастровый номер:	37:24:020127:1092
Процент готовности здания:	100%
Местоположение объекта:	Город Иваново, улица Тимирязева, д. 4, помещение № 31
Качество строительства	Удовлетворительное
Внешний вид помещения	Удовлетворительное
Требуемый ремонт	Требуется косметический ремонт

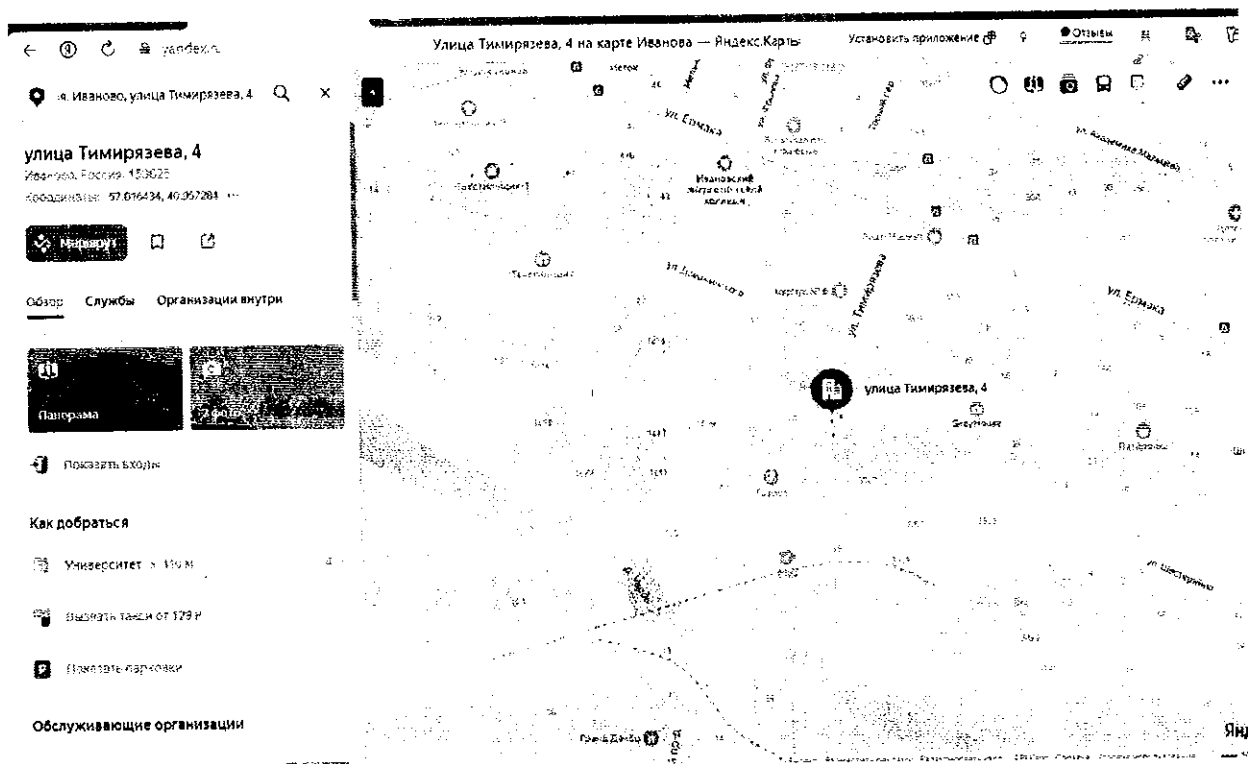
НАИМЕНОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ				
	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020127:1092 площадью 1,4 кв.м, расположенное по адресу: город Иваново, улица Тимирязева, д. 4, помещения № 31	Кирпичный ленточный	Кирпичные	Деревянные	Металлическая	Бетонные
Техническое описание помещений:					
Двери: Отделка внутренняя: Вентиляция: Электричество: Водопровод: Горячее водоснабжение: Канализация: Отопление:	Деревянные Кафельная плитка Присутствует Присутствует Присутствует Отсутствует Присутствует Присутствует				

6.1.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ЗДАНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ

В результате осмотра помещения, было выявлено следующее состояние конструктивных элементов:

- Фундаменты - состояние удовлетворительное;
- стены - состояние удовлетворительное;
- кровля - состояние удовлетворительное;
- перекрытия - состояние удовлетворительное;
- отделка внутренняя – состояние неудовлетворительное;
- двери – состояние удовлетворительное;
- внутренняя система инженерного обеспечения – состояние удовлетворительное.

6.1.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Местоположение	Россия, Город Иваново, улица Тимирязева, д. 4, помещения № 31
Район	Объект находится в удаленности от центра города
Месторасположение объекта в районе	Хорошее, «на красной линии»
Категория:	Земля населенных пунктов
Вид разрешенного использования земельного участка:	Нет данных
Юридическое право на землю:	Нет данных
Развитость инженерной инфраструктуры	К дому, где находится помещение, подведено электроснабжение, холодное водоснабжение, канализация, отопление. Помещение № 31 - туалет, находится в подвале (пом. 31)
Подъезд, транспортная доступность	Общественный транспорт – Маршрутное такси. Подъезд по ул. Тимирязева. Остановка общественного транспорта

	в. Состояние подъездных путей хорошее шаговой доступности
Экономическое местоположение	Объект оценки находится в зоне жилой, торговой застройки г. Иваново
Застроенность окружения	Магазины, торговые центры, жилые дома, школы, детские сады, ВУЗы
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, торговая застройка, учебные заведения
Рельеф и почвы	Спокойный
Состояние окружающей среды	В пределах санитарных норм
Социальная репутация	Средняя социальная репутация
Социальная инфраструктура	Территория нахождения объекта оценки сопряжена с жилыми домами, магазинами, промышленным предприятием
Внешнее благоустройство:	Озеленение, асфальтированные подъездные пути.
Положительные характеристики	Район расположения объекта является привлекательным местом в плане городской застройки.
Отрицательные характеристики	Отсутствуют
Выводы	Наличие положительных характеристик позволяют предполагать высокий уровень спроса, как текущего, так и в будущем.

7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основными ценообразующими факторами при оценке коммерческой недвижимости являются:

передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав); условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала); условия продажи (выполнение требований чистой сделки); состояние рынка (в том числе время продажи); местоположение; степень строительной завершенности объекта; физические характеристики; экономические характеристики (формирующие доход от объекта); использование. Спрос, предложение и рыночная стоимость помещения недвижимости зависят от многих факторов:

1. Экономические (экономическая ситуация в стране, в регионе, ставки процента, тарифы на электроэнергию).
2. Физические (земля, почва, климат, дороги, местоположение).
3. Социальные (тенденции в отношении численности населения, его омоложение, уровень преступности).
4. Административные (строительные нормы и правила, налоговая и финансовая политика)

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Факторы влияния Учитываемые факторы

1-й уровень (страна)

Экономические