

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 здание с кадастровым номером 37:24:040123:106 площадью 54,2 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 37:24:040123:12 площадью 196 кв.м, на котором оно расположено, по адресу: город Иваново, ул. Станко, д. 12
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 <sup>2</sup> :	1917 г.
Группа капитальности:	II
Этажность здания	1
Назначение здания при возведении:	Нежилое здание
Назначение здания на момент оценки:	Нежилое здание
Площадь здания по внутренним замерам:	54,2 кв.м
Строительный объем здания по наружным замерам:	Нет данных
Оцениваемый объект:	Нежилое здание с кадастровым номером 37:24:040123:106 площадью 54,2 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 37:24:040123:12 площадью 196 кв.м, на котором оно расположено, по адресу: город Иваново, ул. Станко, д. 12
Процент готовности здания:	100%
Местоположение объекта:	Город Иваново, ул. Станко, д. 12
Качество строительства	Удовлетворительное
Внешний вид объекта	Хорошее
Требуемый ремонт	Требуется частичный ремонт подсобного помещения

<sup>2</sup> Данные выписки 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 10.02.2021 на здание

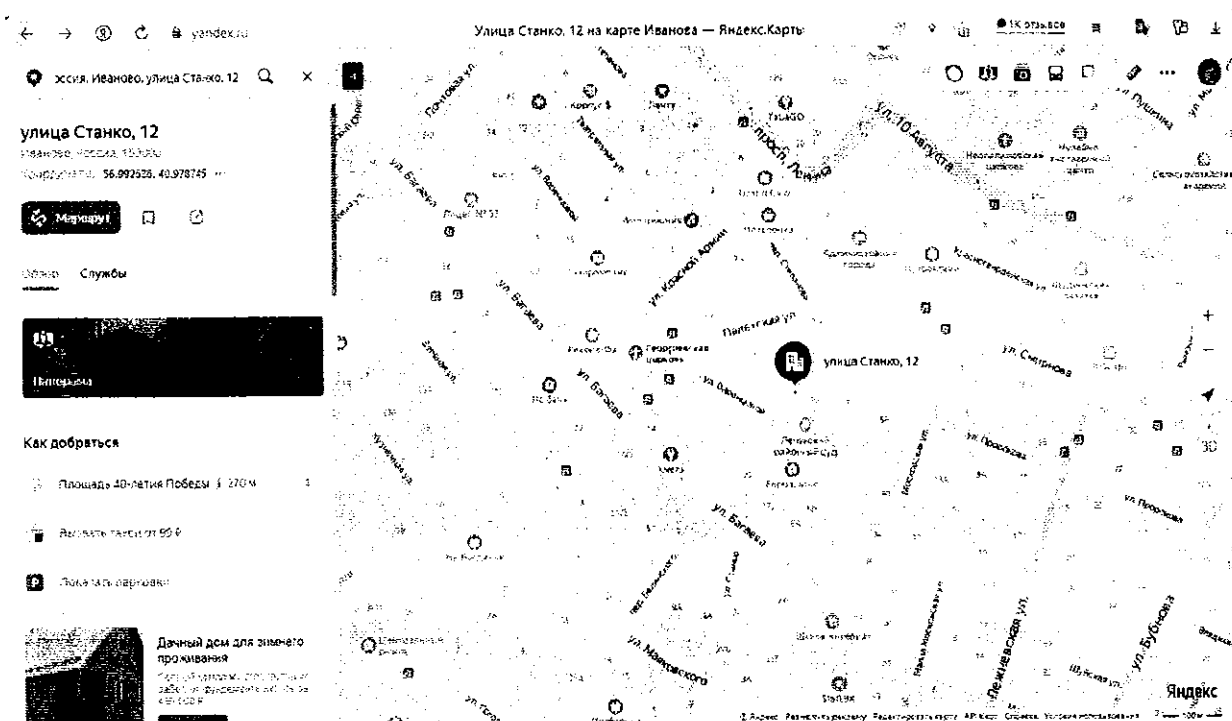
НАИМЕНОВАНИЕ ЗДАНИЯ	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ				
	фундамент	стены	покрытие	крыша	полы
Нежилое здание с кадастровым номером 37:24:040123:106 площадью 54,2 кв.м по адресу: город Иваново, ул. Станко, д. 12	Кирпичный ленточный	Кирпичные	Деревянное	Металлическая	Линолеум, кафельная плитка, керамогранит
Техническое описание здания:					
Двери: Окна: Отделка внутренняя:  Вентиляция: Электричество: Водопровод: Горячее водоснабжение: Канализация: Отопление:		Деревянные, шпонированные Деревянные стеклопакеты Побелка, панели МДФ, линолеум, кафельная плитка, потолок «Армстронг», керамогранит, декоративная штукатурка Присутствует Присутствует Присутствует Присутствует Присутствует Присутствует			

### 6.1.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ЗДАНИЯ

В результате осмотра здания было выявлено следующее состояние конструктивных элементов:

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

### 6.1.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Местоположение	Россия, город Иваново, ул. Станко, д. 12
Район	Объект находится в центре города
Месторасположение объекта в районе	Хорошее, «на красной линии»
Категория:	Земля населенных пунктов
Вид разрешенного использования земельного участка:	Для строительства объектов делового управления, для объектов общественно – делового значения
Юридическое право на землю:	Право собственности
Развитость инженерной инфраструктуры	К зданию подведено электроснабжение, холодное, горячее водоснабжение, канализация, отопление. Туалет и небольшой бассейн входят в состав объекта оценки
Подъезд, транспортная доступность	Общественный транспорт – Маршрутное такси, автобус. Подъезд по ул. Смирнова. Остановка общественного транспорта в 300 м от объекта. Состояние подъездных

	путей хорошее
Экономическое местоположение	Объект оценки находится в зоне жилой, коммерческой и торговой застройки г. Иваново
Застроенность окружения	Магазины, торговые центры, деловые центры, жилые дома, школы, детские сады
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, торговая, коммерческая застройка
Рельеф и почвы	Спокойный
Состояние окружающей среды	В пределах санитарных норм
Социальная репутация	Высокая социальная репутация
Социальная инфраструктура	Территория нахождения объекта оценки сопряжена с жилыми домами, торговой, коммерческой застройкой
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 здания с землей 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

Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства уровень жизни населения

Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости

#### Социальные

Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности  
Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости

#### Физические

Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические  
Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические

#### Политические

Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии  
Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

#### Факторы влияния

Учитываемые факторы

2-й уровень (город, район)

#### Местоположение

Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность  
Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение

#### Физические характеристики

Физические параметры; функциональная пригодность и использование  
Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации

Условия продаж Залоги и заклады; особые условия сделок

Мотивы продавцов и покупателей Временные факторы

Дата оценки Дата известных сделок по аналогам

Условия финансирования

Сроки аренды; процентные ставки Условия выделения средств 3-й уровень (здание)

Архитектурно-строительные Объемно— планировочные показатели

- Финансово-эксплуатационные Доходы

Эксплуатационные расходы; стоимость строительства Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням. 1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат

факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект. 2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. а этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним. 3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы: архитектурно-строительные; финансово-эксплуатационные. Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов: административные (наличие или отсутствие ограничений со стороны государства, регулирующая роль государства и местных административных органов, налоговый режим); экономические (цены на объекты недвижимости, конкуренция, уровень экономического развития рынка, уровень доходов населения, деловая активность населения, услуги кредитно-финансовых организаций, объемы строительства новых объектов недвижимости); социальные (привлекательность региона, структура и состав населения местности, уровень развития социальной инфраструктуры); экологические (наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий, наличие вредных выбросов, избыточный шум).

Социальные факторы в основном представлены характеристиками населения. Сюда относится демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей, распределение населения по возрастным группам и т.д. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуры.

Экономические факторы также существенно влияют на стоимость недвижимого имущества.

К экономическим факторам, определяющим спрос, относятся:

занятость населения; средняя заработная плата; степень экономического развития района; уровень цен; доступность и условия кредита под покупку жилья и т.д.

Экономические факторы (объективные факторы) можно разделить на два вида: макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости и т.д.); микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (все условия договора - предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжения договора и т.д.). Фактор государственного регулирования на всех уровнях оказывает на имущественные стоимости большое влияние. К сфере государственного регулирования относятся: ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства; коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт; федеральная и местная налоговая полиция; специальные правовые нормы, влияющие на стоимость (нормативное становление арендных ставок, ограничение прав собственности, закон об охране окружающей среды, государственные инвестиции в капитальное строительство и т.д.).

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием промышленного предприятия, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Сфера недвижимости не всегда легко приспосабливается к новым предпочтениям потребителей, и поэтому часто опаздывает. На стоимость объекта оценки влияют следующие факторы:

### **Ценообразующие факторы, влияющие на оцениваемое здание**

**Местоположение.** Местонахождение объекта хорошее.

**Примыкающее окружение.** Жилая, торговая застройка, коммерческая застройка.

**Размещение объектов в плане города (района).** В центре города.

**Состояние.** Хорошее.

**Материал стен.** Здания, сделанные из кирпича имеют более высокую стоимость, чем деревянные здания, так как кирпичные дома имеют более высокие эксплуатационные показатели (срок службы, способность сохранять теплоэнергию) и являются более привлекательными в глазах потенциальных покупателей.

Стены – кирпичные.

**Наличие коммуникаций.** Один из важнейших факторов, влияющих на цену коммерческой недвижимости — наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций значительно увеличивает привлекательность объекта для потенциальных покупателей и, соответственно, его стоимость.

Например:

Неосвоенный отдельный участок без подведенных коммуникаций стоит меньше, чем освоенный с коммуникациями.

Подключены все коммуникации.

**Развитость инфраструктуры.** Наиболее востребованы объекты, окружение которых обладает необходимым минимумом объектов инфраструктуры в пределах шаговой (до 5 минут пешком) доступности (мини-маркет, аптека, детская площадка и т.п.). Различие цен объектов с развитой и неразвитой инфраструктурой (при равенстве иных факторов влияющих на стоимость) может составлять до 5-15% от цены объекта с развитой инфраструктурой.

Инфраструктура развита.

**Тип и состояние внутренней отделки.** Данный фактор влияет на стоимость коммерческой недвижимости.

**Состояние отделки здания хорошее.**

**Выводы:**

На данный объект недвижимости положительно влияют следующие факторы: фактор полезности, обеспеченность района объектами общественного назначения; перспективы строительства и значимости данного района, хороший спрос, наличие коммуникаций, развитость инфраструктуры, стадия строительства окружающей застройки, материал стен, тип и состояние внутренней отделки, территориальное расположение, хорошая транспортная доступность, законы о собственности, законы об операциях с недвижимостью; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации.