

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт № 09/2022 на выполнение работ по определению рыночной стоимости имущества Ивановской области от 24.02.2022 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	<p>Объектом оценки является имущество Ивановской области, расположенное по адресу: Ивановская область, Ивановский район, с. Богородское, ул. Б. Клинецовская, д. 4А: Нежилое здание, кадастровый номер:37:05:020604:1033, площадью 227,2 кв.м, количество этажей 1, в том числе подземных 0; Земельный участок, кадастровый номер:37:05:020604:2276, площадью 3545 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: деловое управление (4.1), магазины (4.4), общественное питание (4.6)</p>																																								
Состав и характеристики объекта оценки	<p>Объектом оценки является:</p> <p>1.Объект капитального строительства – нежилое здание, кадастровый номер:37:05:020604:1033, площадью 227,2 кв.м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Ивановская область, Ивановский район, с. Богородское, ул. Б. Клинецовская, д. 4А</p> <table border="1" data-bbox="511 1164 1469 1657"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Значение</th> <th>Источник информации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Год постройки</td> <td>н/св</td> <td rowspan="13">Визуальный осмотр</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь, кв. м.</td> <td>227,2</td> </tr> <tr> <td>Фундамент</td> <td>Бутовый ленточный</td> </tr> <tr> <td>Стены</td> <td>Деревянные</td> </tr> <tr> <td>Перегородки</td> <td>деревянные</td> </tr> <tr> <td>Перекрытия</td> <td>деревянные</td> </tr> <tr> <td>Кровля</td> <td>шифер</td> </tr> <tr> <td>Полы</td> <td>Дошчатые, покрытые линолеумом</td> </tr> <tr> <td>Проемы</td> <td>2-х створные</td> </tr> <tr> <td>Внутренняя отделка</td> <td>Штукатурка, окраска, потолки-побелка</td> </tr> <tr> <td>Внутренние сантехнические устройства</td> <td>отключены</td> </tr> <tr> <td>Прочие работы</td> <td>отмостки</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.Земельный участок, кадастровый номер:37:05:020604:2276, площадью 3545 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: деловое управление (4.1), магазины (4.4), общественное питание (4.6), расположенный по адресу: Ивановская область, Ивановский район, с. Богородское, ул. Б. Клинецовская, д. 4А.</p> <table border="1" data-bbox="511 1915 1469 2027"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общая площадь, кв. м.</td> <td>3545</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>деловое управление (4.1), магазины (4.4), обществен-</td> </tr> </tbody> </table>			Показатель	Значение	Источник информации	Год постройки	н/св	Визуальный осмотр	Количество этажей	1	Общая площадь, кв. м.	227,2	Фундамент	Бутовый ленточный	Стены	Деревянные	Перегородки	деревянные	Перекрытия	деревянные	Кровля	шифер	Полы	Дошчатые, покрытые линолеумом	Проемы	2-х створные	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, потолки-побелка	Внутренние сантехнические устройства	отключены	Прочие работы	отмостки	Показатель	Значение	Общая площадь, кв. м.	3545	Категория земель	земли населенных пунктов	Разрешенное использование	деловое управление (4.1), магазины (4.4), обществен-
Показатель	Значение	Источник информации																																							
Год постройки	н/св	Визуальный осмотр																																							
Количество этажей	1																																								
Общая площадь, кв. м.	227,2																																								
Фундамент	Бутовый ленточный																																								
Стены	Деревянные																																								
Перегородки	деревянные																																								
Перекрытия	деревянные																																								
Кровля	шифер																																								
Полы	Дошчатые, покрытые линолеумом																																								
Проемы	2-х створные																																								
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, потолки-побелка																																								
Внутренние сантехнические устройства	отключены																																								
Прочие работы	отмостки																																								
Показатель	Значение																																								
Общая площадь, кв. м.	3545																																								
Категория земель	земли населенных пунктов																																								
Разрешенное использование	деловое управление (4.1), магазины (4.4), обществен-																																								

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Сведения об имущественных правах

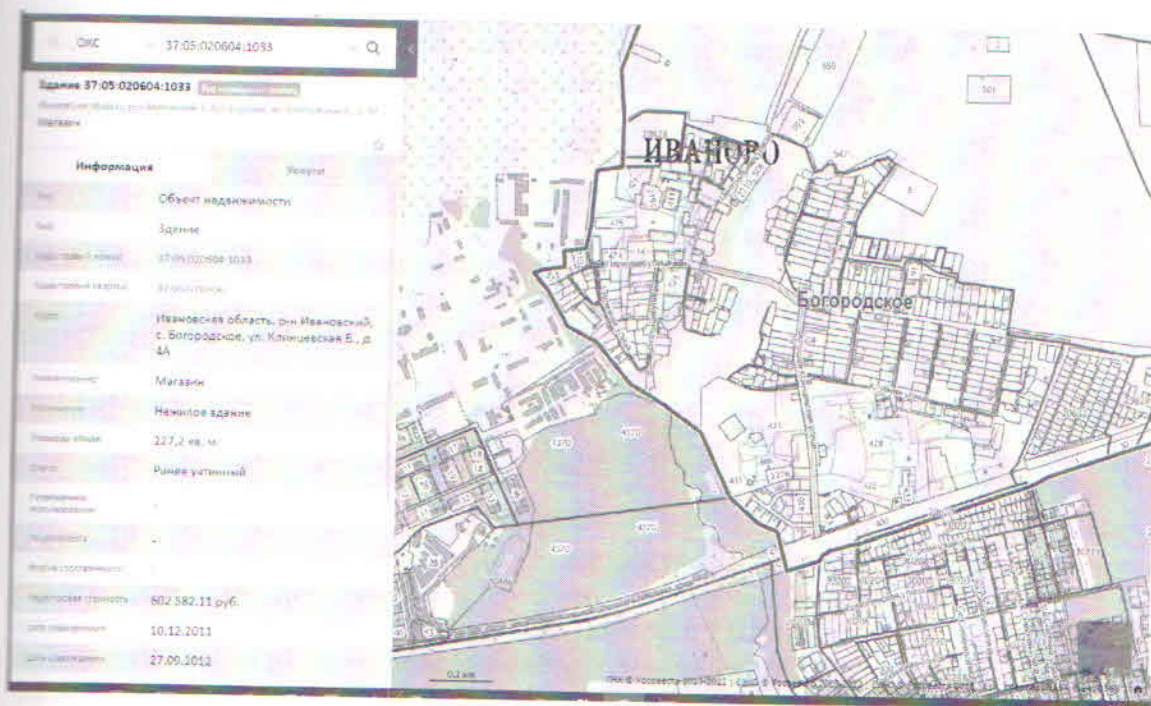
Объект оценки находится в собственности Ивановской области и входит в состав имущества казны Ивановской области.

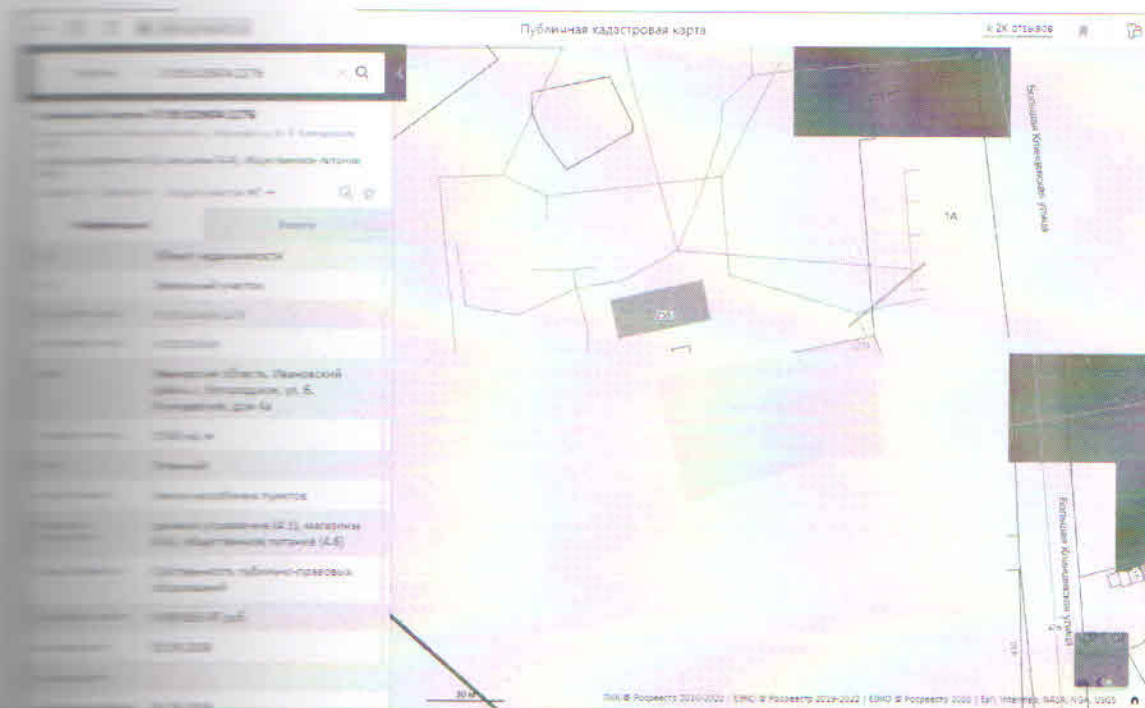
Право собственности Ивановской области зарегистрировано (записи регистрации от 17.05.2011 № 37-37-01/050/2011-518, от 16.12.2016 «№ 37-37/001-37/019/003/2016-2259/1)

Данные о балансовой стоимости не представлены заказчиком.

8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объектов капитального строительства и земельного участка ограничений (обременений) права: не зарегистрировано.





4.4.1. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объекты не используются по своему прямому назначению, в качестве объектов.

К объекту подведены инженерные коммуникации, такие как электроснабжение, канализация, водоснабжение, но отключены.

4.4.2. Местонахождение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, Ивановский район, с. Битурдское, ул. Б. Клинецовская, д. 4А

Битурдское — село в Ивановском районе Ивановской области России, административный центр Битурдского сельского поселения.

4.4.3. История

На территории расположены усадебный дом и при нём действующая Успенская церковь, построенная в стиле раннего классицизма в 1796 году по заказу владельца усадьбы, генерал-майора П. Н. Кречетникова. Церковь была закрыта в 1938 году, усыпальнично-двухэтажных разорена; в послевоенные годы была разрушена колокольня, внутри церкви сохранилось несколько этажей. С 1993 года в трапезной части храма были возобновлены боковые

4.4.4. Инфраструктура

Вокруг объекта расположены детский сад^[9], школа, дом культуры, дом престарелых^[10], ивановское муниципальное

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. На рисунках приведены снимки местоположения объекта оценки.

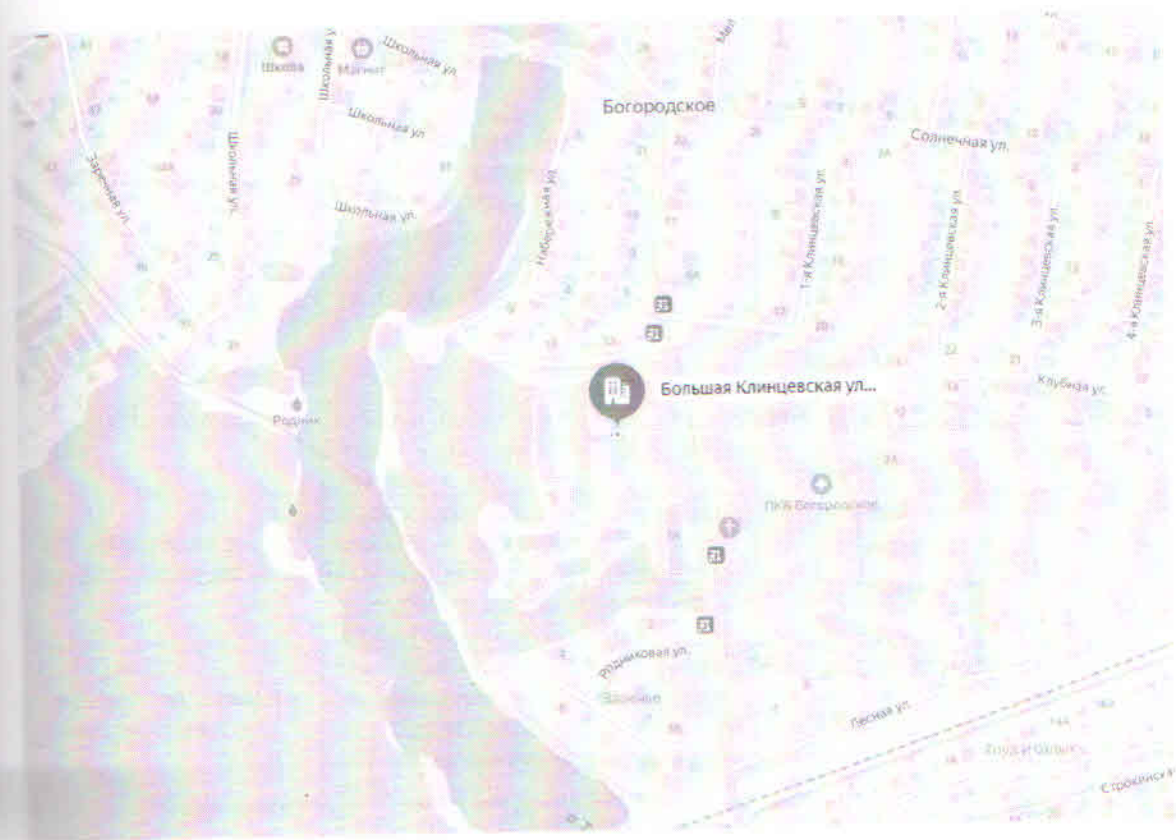


Рисунок 1. Локальное месторасположение объекта

Участок 37:05:020604-2276

Земельный участок 37:05:020604-2276

Ивановская область, Ивановский район, с/поселение Богородское, д. Богородское

деловое управление (4.3), магазины (4.4), общественное питание (4.5)

План 37-05-020604-2276-01

Информация

Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 37:05:020604-2276

Квартальный номер: 01

Общая площадь: 3 345 кв. м

Срок: Учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Предельное использование: деловое управление (4.3), магазины (4.4), общественное питание (4.5)

Форма собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 6 969 859,95 руб.

Дата публикации: 03.09.2018

Дата актуализации: -

Дата окончания: 05.09.2018

Рисунок 2. Месторасположение земельного участка с кадастровым номером 37:05:020604:2276

Характеристика местоположения объектов оценки, приведена в следующей таблице:

Таблица 9. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, Ивановский район, с. Богородское, ул. Б. Клинецовская, д. 4А	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 января 2020 г. № КУВИ-001/2020-1685215
Улица	ул. Б. Клинецовская	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 января 2020 г. № КУВИ-001/2020-1685215
Локальное местоположение	Объект находится в Ивановский район, с. Богородское, ул. Б. Клинецовская, д. 4А	Интернет-портал: https://yandex.ru/maps
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка - смешанная, в пешеходной доступности находятся жилые многоэтажные дома и другие объекты социальной инфраструктуры	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути заасфальтированы, находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Характеристика инфраструктуры	Социальная инфраструктура характеризуется как слабо развитая. В пределах пешеходной доступности имеются жилые дома	Визуальный осмотр
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Подъездные пути находятся в удовлетворительном состоянии, подъезд возможен в любое время года	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на ул. Б. Клинецовская, являющейся одной из оживленных улиц.	Интернет портал: https://maps.yandex.ru/ Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	-

Вывод: Положительными факторами расположения объекта оценки является: удовлетворительная экологическая обстановка района, удовлетворительная транспортная доступность. Отрицательных факторов не выявлено.

8.4.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Характеристики земельного участка представлены в следующей таблице:

Таблица 10. Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 37:05:020604:2276

Наименование	Данные	Источник информации
Местоположение	Россия, Ивановская область, Ивановский район, с. Богородское, ул. Б. Клинецовская, д. 4А	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 января 2020 г. №КУВИ -001/2020-1686326.

Наименование	Данные	Источник информации
Кадастровый номер	37:05:020604:2276	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 января 2020 г. №КУВИ -001/2020-1686326.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 января 2020 г. №КУВИ -001/2020-1686326.
Разрешенное использование	деловое управление (4.1), магазины (4.4), общественное питание (4.6).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 января 2020 г. №КУВИ -001/2020-1686326.
Площадь, кв. м	3545	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 января 2020 г. №КУВИ -001/2020-1686326.
Конфигурация участка	Многоугольник	Данные сайта https://rosreestr.ru

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, нежилое здание, кадастровый номер: 37:05:020604:1033, назначение: нежилое, площадью 227,2 кв.м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Ивановская область, Ивановский район, с. Богородское, ул. Б. Клинецевская, д. 4А, расположено на земельном участке с кадастровым номером: 37:05:020604:2276. **Иные объекты недвижимости не зарегистрированы согласно данным сайта <https://rosreestr.ru>**

Основные характеристики объекта капитального строительства с кадастровым номером: 37:05:020604:1033, расположенного на земельном участке и входящего в объект оценки, приведены в следующей таблице:

Таблица 11. Основные характеристики здания

Показатель	Значение	Источник информации
Год постройки	н/св	Визуальный осмотр
Количество этажей	1	
Общая площадь, кв. м.	227,2	
Фундамент	Бутовый ленточный	
Стены	Деревянные	
Перегородки	деревянные	
Перекрытия	деревянные	
Кровля	шифер	
Полы	Дошчатые, покрытые линолеумом	
Двери	2-х створные	
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, потолок-побелка	
Внутренние сантехнические устройства	отключены	
Прочие работы	отмостки	

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.

На основании визуального осмотра, представленных Заказчиком документов, были выявлены следующие конструктивные элементы объекта оценки и признаки износа по каждому из элементов.

Таблица 12. Расчет величины физического износа здания

Конструктивные элементы	Удельный вес, % согласно справочника КО ИНВЕСТ Общественные здания 2016 стр.355 аналог ru.03.08.000.0033	Фактический физический износ элемента в %	Доля физического износа элементов в общем физическом объеме здания в %
Фундаменты	16,91%	80%	13,53%
Стены наружные	6,39%	80%	5,11%
Стены внутренние	2,89%	80%	2,31%
Перекрытия	9,40%	80%	7,52%
Кровля	5,49%	95%	5,22%
Полы	4,24%	90%	3,82%
Проемы	2,24%	95%	2,13%
Внутренняя отделка	4,63%	90%	4,17%
Прочие	8,31%	100%	8,31%
Отопление	8,99%	100%	8,99%
Водоснабжение	3,37%	100%	3,37%
Электроснабжение	17,81%	100%	17,81%
слаботочные	5,54%	100%	5,54%
Прочие системы	3,81%	100%	3,81%
Итого	100,0%		91,64%
Итого округленно			92,00%

8.4.6. 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,