

Принято, проштудировано
и пронумеровано
на
Листах



УТВЕРЖДАЮ

ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

11 мая 2023 года



«Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»

Свидетельство о государственной регистрации
N997 от 8 января 2002г.
ИНН 3706009730, КПП 370601001,
г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30
тел. 8-910-693-96-69
expert-tehnik@bk.ru / www.audit37.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 31/10-523

по определению рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1073, назначение: нежилое помещение, площадь 1886,9 кв.м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, адрес: Ивановская область, г. Иваново, местечко Минеево, КРАНЭКС, дом 22, пом.1-24, 29-55

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области
Экспертная организация: ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления"
Эксперт-оценщик: Ларин Олег Вячеславович
Дата составления: 31.05.2023г.

ИВАНОВО 2023

1-31/10-523-ч (2023)
Департамент
управления имуществом
Ивановской области
Выдано: 08.06.2023
№ ДУИ-1704-23



**ВЕРХНЕВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР АУДИТА, ОЦЕНКИ И
АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г.
Юридический адрес: ИНН 3706009730, КПП 370601001 155900, Ивановская обл.,
г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51.
Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30
Реквизиты банка: Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк
БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608
Расчетный счет № 40702810617000007210

Департамент управления имуществом Ивановской области

В соответствии с Государственным контрактом №21/2002 от 12.05.2023г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1073, назначение: нежилое помещение, площадь 1886,9 кв.м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, адрес: Ивановская область, г. Иваново, местечко Минеево, КРАНЭКС, дом 22, пом.1-24, 29-55, по состоянию на 31.05.2023г.

Оценка стоимости объекта оценки произведена на основании осмотра объектов оценки и представленной документации. Итоговая величина стоимости объекта оценки соответствует результату, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 31.05.2023г.

№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020506:1073, назначение: нежилое помещение, площадь 1886,9 кв.м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, адрес: Ивановская область, г. Иваново, местечко Минеево, КРАНЭКС, дом 22, пом.1-24, 29-55, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: не зарегистрировано	4 783 292 в т.ч. НДС - 797215,33

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ВВЦ»



Ларин О.В.

Расчет стоимости объекта недвижимости произведен с применением сравнительного подхода к оценке.

Результат расчета стоимости, полученный в рамках применения использованных подходов, по мнению Оценщика, с большей степенью достоверности отражает фактическую величину рыночной стоимости. Таким образом, с учетом использования результатов оценки для купли - продажи, оценщик придает сравнительному подходу вес 1.

Результатирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итого
Сравнительный	4 783 292	1	4 783 292
Подходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			4 783 292

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Государственным контрактом №21/2002 от 12.05.2023г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1073, назначение: нежилое помещение, площадь 1886,9 кв.м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, адрес: Ивановская область, г. Иваново, местечко Минеево, КРАНЭКС, дом 22, пом.1-24, 29-55, по состоянию на 31.05.2023г.

Заказчик оценки	<p>Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru</p>
Исполнитель	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 22420В4000004 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».</p>
Оценщик	<p>Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. (действует до 10.08.2024г.) -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 030365-2 от 01.10.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 220. Срок действия квалификационного аттестата до 01.10.2024г. - Страховой полис № 22420В4000003. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости для продажи имущества
Состав оцениваемого имущества	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020506:1073, назначение: нежилое помещение, площадь 1886,9 кв.м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, адрес: Ивановская область, г. Иваново, местечко Минеево, КРАНЭКС, дом 22, пом.1-24, 29-55, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: не зарегистрировано
Правообладатель	Ивановская область Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность 37-37/001-37/042/001/2016-7470/1 05.10.2016 16:00:48
Дата составления отчета об оценке и его номер	31.05.2023г. № 31/10-523
Действительная дата оценки	31.05.2023г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 21/2023 от 12.05.2023г.
Срок проведения оценки	12.05.- 31.05.2023г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	4 783 292	1	4 783 292
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			4 783 292

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 31.05.2023г.

№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:020506:1073, назначение: нежилое помещение, площадь 1886,9 кв.м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, адрес: Ивановская область, г. Иваново, местечко Минеево, КРАНЭКС, дом 22, пом.1-24, 29-55, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: не зарегистрировано	4 783 292 в т.ч. НДС - 797215,33

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	Работы по оценке включают: 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и
---	--

	<p>исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <p>5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</p> <p>6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</p> <p>7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</p> <p>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

Эксперт – оценщик



/ Ларин О.В.