



БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649
РосБизнесОценка.рф

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ **№ 204/06/2022**

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, КОЛИЧЕСТВО
ЭТАЖЕЙ: 1, (ПОДЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ- 0), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ
161,1 КВ.М, ИНВ.№ 24:405:002:000121260:0200, ЛИТ. Б, И ЗЕМЕЛЬ-
НЫЙ УЧАСТОК, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11271 КВ.М, КАДАСТРО-
ВЫЙ НОМЕР: 37:25:020443:1, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г.КИНЕСИМА, УЛ. ЗАПАДНАЯ, Д. 8Б**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	20 ИЮНЯ 2022 Г.
ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	01 ИЮНЯ 2022 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	01 ИЮНЯ 2022 Г.

г. Кинешма
2022 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 204 от 01 июня 2022 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	<p>Объектом оценки является</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 161,1 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:25:020439:21, лит.Б, расположенный по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение складов, площадью 11271 кв.м, кадастровый номер: 37:25:020443:1, расположенный по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б 																							
Состав и характеристики объекта оценки	<p>Объектом оценки является:</p> <p>1. Объект капитального строительства – нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 161,1 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:25:020439:21, лит.Б, расположенное по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б</p> <table border="1" data-bbox="537 1167 1393 1646"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Значение</th> <th>Источник информации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Год постройки</td> <td>1986</td> <td rowspan="7">Визуальный осмотр, и данные технического паспорта на нежилое здание от 30.07.2007 г. выданное ФГУП «Ростехинвестаризация» Ивановским филиалом Кинешмское отделение</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь, кв. м.</td> <td>161,1</td> </tr> <tr> <td>Фундамент</td> <td>Бутобетонный</td> </tr> <tr> <td>Стены</td> <td>кирпичные</td> </tr> <tr> <td>Перегородки</td> <td>Кирпичные</td> </tr> <tr> <td>Перекрытия</td> <td>Железобетонные плиты рулонная</td> </tr> <tr> <td>Кровля</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение складов, площадью 11271 кв.м, кадастровый номер: 37:25:020443:1, расположенное по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б</p>			Показатель	Значение	Источник информации	Год постройки	1986	Визуальный осмотр, и данные технического паспорта на нежилое здание от 30.07.2007 г. выданное ФГУП «Ростехинвестаризация» Ивановским филиалом Кинешмское отделение	Количество этажей	1	Общая площадь, кв. м.	161,1	Фундамент	Бутобетонный	Стены	кирпичные	Перегородки	Кирпичные	Перекрытия	Железобетонные плиты рулонная	Кровля		
Показатель	Значение	Источник информации																						
Год постройки	1986	Визуальный осмотр, и данные технического паспорта на нежилое здание от 30.07.2007 г. выданное ФГУП «Ростехинвестаризация» Ивановским филиалом Кинешмское отделение																						
Количество этажей	1																							
Общая площадь, кв. м.	161,1																							
Фундамент	Бутобетонный																							
Стены	кирпичные																							
Перегородки	Кирпичные																							
Перекрытия	Железобетонные плиты рулонная																							
Кровля																								
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения	<p>В отчете оценивается право собственности</p> <p>Право собственности принадлежит Ивановской области на основании Свидетельства о государственной регистрации от 20 июля 2012 года серия 37-СС № 174006 на нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 161,1 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:25:020439:21, лит.Б, расположенное по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная,</p>																							

(обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>д. 8Б Право оперативного управления принадлежит Областному государственному казенному учреждению «Кинешемское лесничество» ИНН 3713000520, на основании Свидетельства о государственной регистрации от 17 декабря 2012 г. 37 СС № 258246 на нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 161,1 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:25:020439:21, лит.Б,</p> <p>Право собственности принадлежит Ивановской области на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22 октября 2018 г. № КУВИ -01/2018-11037335 на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение складов, площадью 11271 кв.м, кадастровый номер: 37:25:020443:1, расположенное по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б</p> <p>Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объекта капитального строительства не зарегистрировано.</p>
---	--

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами, руб.

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 161,1 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:25:020439:21, лит.Б, расположенное по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б	600 909	712 405	Не применяется при согласовании
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение складов, площадью 11271 кв.м, кадастровый номер: 37:25:020443:1, расположенное по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б	1 724 463	Не применяется при согласовании	Не применяется при согласовании

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ: 1, (ПОДЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ- 0), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 161,1 КВ.М, ИНВ.№ 24:405:002:000121260:0200, ЛИТ. Б, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КИ-

НЕШМА, УЛ. ЗАПАДНАЯ, Д. 8Б, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ ОКРУГЛЕННО:
653 424 (ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ЧЕТЫРЕСТА ДВАДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11271 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:25:020443:1, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.КИНЕШМА, УЛ. ЗАПАДНАЯ, Д. 8Б, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ ОКРУГЛЕННО:
1 724 463 (ОДИН МИЛЛИОН СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ТРИ) РУБЛЯ.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки).

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Объектом оценки является</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 161,1 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:25:020439:21, лит.Б, расположенный по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б . 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение складов, площадью 11271 кв.м, кадастровый номер: 37:25:020443:1, расположенный по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б 																					
Состав и характеристики объекта оценки	<p>Объектом оценки является:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект капитального строительства – нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 161,1 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:25:020439:21, лит.Б, расположенное по адресу : Ивановская область, г. Кинешма, ул. Западная, д. 8Б <table border="1" data-bbox="597 1486 1437 1780"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Значение</th> <th>Источник информации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Год постройки</td> <td>1986</td> <td rowspan="7">Визуальный осмотр, и данные технического паспорта на нежилое здание от 30.07.2007 г. выданное ФГУП «Ростехинвентаризация» Ивановским филиалом Кинешмское отделение</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь, кв. м.</td> <td>161,1</td> </tr> <tr> <td>Фундамент</td> <td>Бутобетонный</td> </tr> <tr> <td>Стены</td> <td>кирпичные</td> </tr> <tr> <td>Перегородки</td> <td>Кирпичные</td> </tr> <tr> <td>Перекрытия</td> <td>Железобетонные плиты</td> </tr> <tr> <td>Кровля</td> <td>рулонная</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ol style="list-style-type: none"> 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение складов, площадью 11271 кв.м, кадастровый номер: 37:25:020443:1, расположенное по 	Показатель	Значение	Источник информации	Год постройки	1986	Визуальный осмотр, и данные технического паспорта на нежилое здание от 30.07.2007 г. выданное ФГУП «Ростехинвентаризация» Ивановским филиалом Кинешмское отделение	Количество этажей	1	Общая площадь, кв. м.	161,1	Фундамент	Бутобетонный	Стены	кирпичные	Перегородки	Кирпичные	Перекрытия	Железобетонные плиты	Кровля	рулонная	
Показатель	Значение	Источник информации																				
Год постройки	1986	Визуальный осмотр, и данные технического паспорта на нежилое здание от 30.07.2007 г. выданное ФГУП «Ростехинвентаризация» Ивановским филиалом Кинешмское отделение																				
Количество этажей	1																					
Общая площадь, кв. м.	161,1																					
Фундамент	Бутобетонный																					
Стены	кирпичные																					
Перегородки	Кирпичные																					
Перекрытия	Железобетонные плиты																					
Кровля	рулонная																					