



Общество с  
ограниченной  
ответственностью  
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Аналитик Центр»

  
С.С. Ершова

17 мая 2022 года



## ОТЧЕТ

№ 3700/22

об оценке рыночной стоимости объектов имущества Ивановской области:  
Земельный участок площадью 9 374 кв.м. (Кадастровый номер  
37:02:010405:130), с расположенными на нем объектами недвижимого  
имущества: здание, наименование - магазин, площадью 316,2 кв.м.  
(Кадастровый номер 37:02:010405:517), по адресу Ивановская область, р-н  
Вичугский, д Гаврилково, д.103, здание, наименование - строение хозпостройки,  
площадью 43,2 кв.м. с оборудованием (электрический котел 41720)  
(Кадастровый номер 37:02:010405:518, по адресу: Российская Федерация,  
Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а

Дата оценки: 17 мая 2022 г.

Срок проведения оценки: 17 мая 2022 г. – 17 мая 2022 г.

Дата составления отчета: 17 мая 2022 г.

г. Волгоград, 2022 г.

1-31 (2022)  
Департамент  
управления имуществом  
Ивановской области

Входящий № ДУИ-2177-22  
14. 06 2022

сч. № 33-И (2022)



#### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае сравнительный подход обоснованно применялся.

**Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода**

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества применялся один подход – сравнительный.

Таблица 14.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

| № п/п | Подходы к оценке  | Стоимость, руб.  | Весовой коэффициент | Значение стоимости |
|-------|---|------------------|---------------------|--------------------|
| 1     | Доходный подход   | Не использовался | -                   | -                  |
| 2     | Сравнительный подход  | 1 861 860        | 1                   | 1 861 860          |
| 3     | Затратный подход  | -                | -                   | -                  |
| 4     | Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, с учетом округления, рублей |                  | 1 861 860           |                    |

#### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объектов оценки составляет:

| № п/п | Объект оценки  | Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей                            | Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей                             | Сумма НДС, рублей  |
|-------|--|---|---|--|
| 1     | Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь - 9 374 кв. м, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:130, местоположение: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103 |   | 1 209 000 <sup>17</sup><br>(Один миллион двести девять тысяч) рублей  |  |
| 2     | Здание, наименование магазин, назначение - нежилое, площадь - 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д.   | 551 770<br>(Пятьсот пятьдесят одна тысяча семьсот семьдесят) рублей | 459 808<br>(Четыреста пятьдесят девять тысяч восемьсот восемь) рублей | 91 962<br>(Девяносто одна тысяча девятьсот шестьдесят два) рубля |

<sup>17</sup> Определенная величина рыночной стоимости НДС не облагается, поскольку в соответствии с требованиями подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса (ч.2) Российской Федерации, реализация земельных участков, а также долей в них, не подлежит налогообложению.



Таблица 13.13 – Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

| № п/п | Оцениваемый объект   | Площадь, кв.м. | Цена за 1 кв.м., рублей | Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей | Рыночная стоимость, с учетом НДС, с учетом округления, рублей | Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей | Сумма НДС, рублей |
|-------|--|----------------|-------------------------|--|---|---|-------------------|
| 1     | Здание, наименование - магазин, назначение - нежилое, площадь – 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103  | 316,20         | 1 745                   | 551 769                                  | 552 000   | 459 807,50                                | 91 961,50         |
| 2     | Здание, наименование - строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720), кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а | 43,20          | 2 340                   | 101 088                                  | 101 000   | 84 240,00                                 | 16 848,00         |

Таким образом, в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость Объекта оценки (объекты недвижимости и земельный участок) с учетом округления составляет, с учетом НДС:

**1 861 860**

(Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят ) рублей