

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГАРАНТ-ПРОФИ»**

153000, РФ, город Иваново, улица Палехская, дом 7, офис 13.

ОТЧЕТ № 51/02/23.

Об оценке рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области – помещений, кадастровые номера: 37:24:040221:192, 37:24:040221:195, 37:24:040221:198, 37:24:040221:199, 37:24:040221:200, 37:24:040221:201, 37:24:040221:202, 37:24:040221:208, 37:24:040221:209, расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44.

Срок проведения оценки: с «07» февраля 2023 года по «09» февраля 2023 года.

Дата составления отчета: «09» февраля 2023 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «07» февраля 2023 года.

-ИВАНОВО 2023 ГОД -

1

Независимая оценочная компания ООО «Гарант Профи»
Телефон: 89158139414, 89050583646; E-mail: 89085600626@mail.ru

1-31/2023)

Департамент
Ивановской области

Входной № 044-274-25

Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126397096 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:201, площадь 14,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126400615 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:202, площадь 13,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126403169 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:208, площадь 54,2 кв.м, этаж - подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126413699 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:209, площадь 12,3 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126392989 от 22.09.2021 г.

Оцениваемые права на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и не обременены.

Цель оценки:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с целью предоставления объекта в аренду.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для предоставления объекта в аренду.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Возможные границы интервала стоимости объекта оценки:

Суждений о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость не проводить.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«07» февраля 2023 года.

Срок проведения оценки:

С «07» февраля 2023 года по «09» февраля 2023 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

Остальные допущения и ограничительные условия приведены в Разделе 3 Настоящего отчета.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является государственный контракт № 10/2023 от 07.02.2023 г. на выполнение работ по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за использование имуществом Ивановской области.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:192, площадь 45,7 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126389582 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:195, площадь 78,8 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126410172 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:198, площадь 95,6 кв.м, этаж - подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126405561 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:199, площадь 56,9 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126395415 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:200, площадь 49,5 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126397096 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:201, площадь 14,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126400615 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:202, площадь 13,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126403169 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:208, площадь 54,2 кв.м, этаж - подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126413699 от 22.09.2021 г.

Итоговая рыночная стоимость нежилых помещений

Итоговое заключение рыночной стоимости нежилых помещений составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Итоговое заключение рыночной стоимости с учетом НДС, (руб.)	Итоговое заключение рыночной стоимости без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	1 395 851	1 163 209
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	2 406 850	2 005 708
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	1 485 429	1 237 858
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	1 737 942	1 448 285
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	1 511 918	1 259 931
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	445 940	371 616
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	415 396	346 163
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	842 157	701 798
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	375 689	313 074

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для определения величины годовой арендной платы за нежилые помещения

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	159 036
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	274 224
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	186 994
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	198 012
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	172 260
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	50 808
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	47 328
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	106 015
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	42 804

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом: не определялась.

Итоговая величина годовой арендной платы за нежилые помещения

Итоговое заключение величины годовой арендной платы за нежилые помещения составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	159 036	132 530	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	274 224	228 520	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	186 994	155 828	1 956	1 630
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	198 012	165 010	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	172 260	143 550	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	50 808	42 340	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	47 328	39 440	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	106 015	88 346	1 956	1 630
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	42 804	35 670	3 480	2 900

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для предоставления объекта в аренду.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	159 036	132 531
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	274 224	228 520
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	186 994	155 828
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	198 012	165 010
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	172 260	143 550
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	50 808	42 340
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	47 328	39 440
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	106 015	88 346
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	42 804	35 670
Итого:			1 237 481	1 031 234

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____

Мутовкин Р.И.

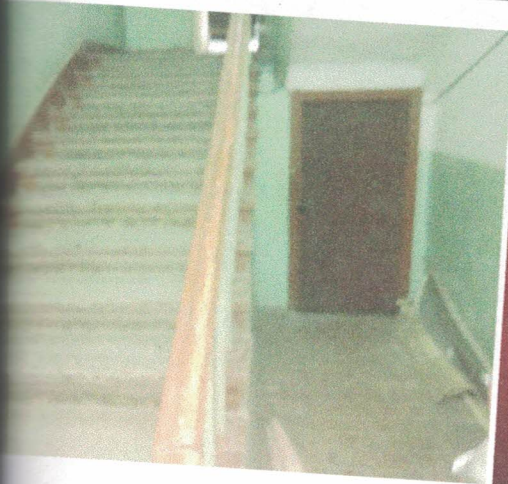
Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____

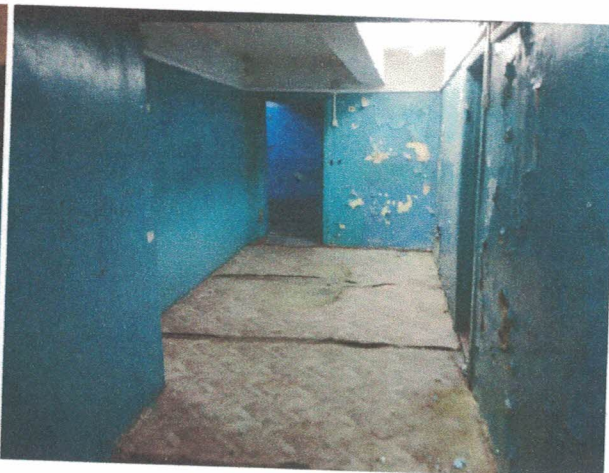
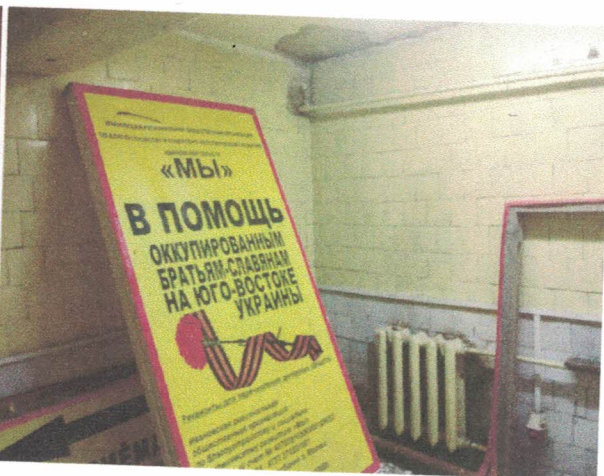
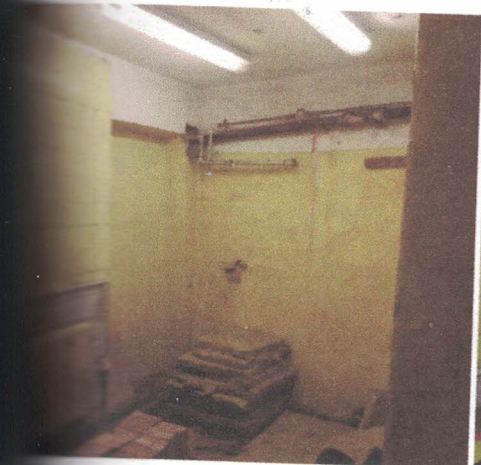
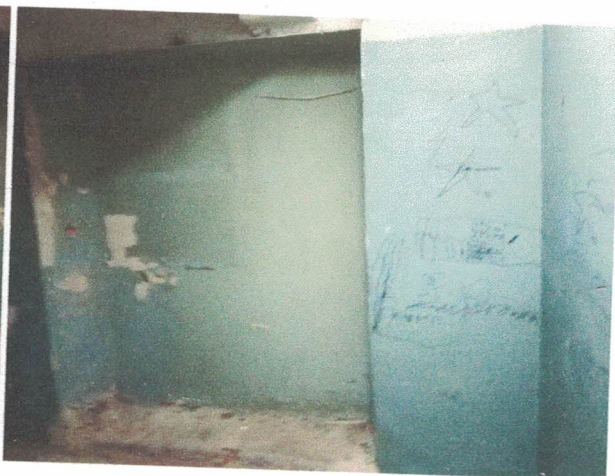
Мутовкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____

Виноградова Л.Н.

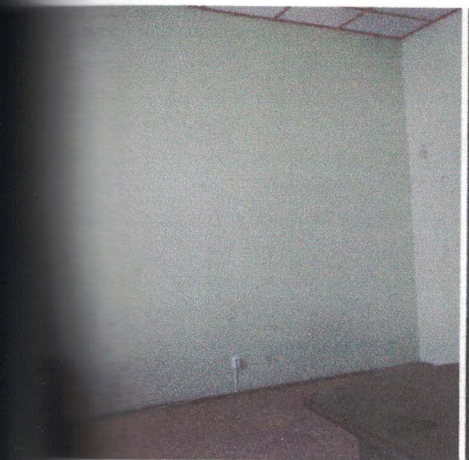






ндной
ний,
21:198
:202,
Ф,
44.

ля 2023 го
ля 2023 го
ля 2023 го



ндной
ений,
21:198,
:202,
Ф,
44.

для 2023 го
для 2023 го
для 2023 го

2023)
Е-ПРТЕ
С-Н ИМ
НСКОЙ
№244-
00



ен.
тен
221
1:2
РФ
: 44

ая 2
ая 2
ая 2



