

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ГАРАНТ-ПРОФИ»**

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

## **ОТЧЕТ № 444/11/22.**

**Об оценке рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области – помещений, кадастровые номера: 37:24:040221:187, 37:24:040221:188, 37:24:040221:210, 37:24:040221:211, 37:24:040221:212, 37:24:040221:190, 37:24:040221:191, 37:24:040221:203, 37:24:040221:204, 37:24:040221:194, 37:24:040221:196, расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44.**

**Срок проведения оценки: с «01» ноября 2022 года по «10» ноября 2022 года.**

**Дата составления отчета: «10» ноября 2022 года.**

**Дата определения стоимости объекта оценки: «01» ноября 2022 года.**

**-ИВАНОВО 2022 ГОД -**

1

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

1-31 (hand)  
Департамент  
управления имуществом  
Ивановской области

№ 444-3474-22  
11 2022





- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219593 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:210, площадь 48,5 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 28,29 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219597 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:211, площадь 47,3 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 30,31 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219809 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:212, площадь 76,5 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 34,35,36,37,38 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219608 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:190, площадь 20,6 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 45 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219609 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:191, площадь 19,4 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 46 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219616 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:203, площадь 46,3 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 83,84,85 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219631 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:204, площадь 48,7 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 86,87 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219612 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:194, площадь 13,5 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 64 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219573 от 28.09.2022 г.  
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:196, площадь 19,9 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 69 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-170219600 от 28.09.2022 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):**

«01» ноября 2022 года.

**Срок проведения оценки:**

С «01» ноября 2022 года по «10» ноября 2022 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.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:210	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 28,29	48,5	1 142 882
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:211	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 30,31	47,3	1 114 604
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:212	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 34,35,36,37,38	76,5	1 802 690
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:190	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 45	20,6	485 430
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:191	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 46	19,4	457 153
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:203	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 83,84,85	46,3	1 091 040
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:204	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 86,87	48,7	1 147 595
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:194	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 64	13,5	318 122
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:196	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 69	19,9	468 935

**Итоговая рыночная стоимость нежилых помещений**  
**Итоговое заключение рыночной стоимости нежилых помещений составляет:**

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м <sup>2</sup> )	Итоговое заключение рыночной стоимости с учетом НДС, (руб.)	Итоговое заключение рыночной стоимости без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:187	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 3,4,5,6,7	66,0	1 025 505	854 588
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:188	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 42	19,5	595 604	496 337
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:210	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 28,29	48,5	1 481 374	1 234 478
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:211	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 30,31	47,3	1 444 721	1 203 934
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:212	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 34,35,36,37,38	76,5	2 336 600	1 947 166
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:190	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 45	20,6	629 202	524 335
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:191	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 46	19,4	592 549	493 791
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:203	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 83,84,85	46,3	1 414 177	1 178 481
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:204	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 86,87	48,7	1 487 482	1 239 569
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:194	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 64	13,5	412 341	343 618
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:196	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 69	19,9	607 821	506 518

## 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 <sup>2</sup> )	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:187	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 3,4,5,6,7	66,0	129 096
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:188	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 42	19,5	67 860
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:210	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 28,29	48,5	168 780
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:211	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 30,31	47,3	164 604
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:212	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 34,35,36,37,38	76,5	266 220
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:190	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 45	20,6	71 688
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:191	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 46	19,4	67 512
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:203	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 83,84,85	46,3	161 124
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:204	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 86,87	48,7	169 476
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:194	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 64	13,5	46 980
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:196	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 69	19,9	69 252

**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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м <sup>2</sup> за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:187	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 3,4,5,6,7	66,0	129 096	107 580	1 956	1 630
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:188	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 42	19,5	67 860	56 550	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:210	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 28,29	48,5	168 780	140 650	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:211	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 30,31	47,3	164 604	137 170	3 480	2 900
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:212	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 34,35,36,37,38	76,5	266 220	221 850	3 480	2 900

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м <sup>2</sup> за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
номером 37:24:040221:212	Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 34,35,36,37,38					
Жилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:190	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 45	20,6	71 688	59 740	3 480	2 900
Жилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:191	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 46	19,4	67 512	56 260	3 480	2 900
Жилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:203	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 83,84,85	46,3	161 124	134 270	3 480	2 900
Жилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:204	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 86,87	48,7	169 476	141 230	3 480	2 900
Жилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:194	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 64	13,5	46 980	39 150	3 480	2 900
Жилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:196	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 69	19,9	69 252	57 710	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).



9	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:204	0	169 476	0	<b>169 476</b>
10	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:194	0	46 980		<b>46 980</b>
11	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:196	0	69 252		<b>69 252</b>
		0	<b>1 382 592</b>	0	<b>1 382 592</b>

**Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:**

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м <sup>2</sup> )	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная стоимость годовой аренды объекта оценки с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:187	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 3,4,5,6,7	66,0	129 096	<b>107 580</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:188	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 42	19,5	67 860	<b>56 550</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:210	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 28,29	48,5	168 780	<b>140 650</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:211	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 30,31	47,3	164 604	<b>137 170</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:212	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 34,35,36,37,38	76,5	266 220	<b>221 850</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:190	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 45	20,6	71 688	<b>59 740</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:191	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 46	19,4	67 512	<b>56 260</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:203	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 83,84,85	46,3	161 124	<b>134 270</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:204	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 86,87	48,7	169 476	<b>141 230</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:194	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 64	13,5	46 980	<b>39 150</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:196	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 69	19,9	69 252	<b>57 710</b>
<b>Итого:</b>			<b>1 382 592</b>	<b>1 152 160</b>

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»

















