

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

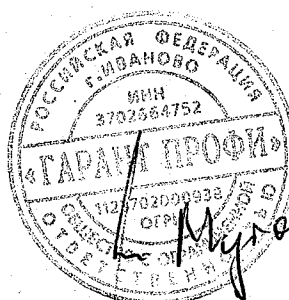
**«ГАРАНТ-ПРОФИ»**

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

## **ОТЧЕТ № 88/03/21.**

**Об оценке рыночной стоимости имущества и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области – помещение, кадастровый номер 37:24:010109:446, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 16, пом. 1,2,2а,2б,3,3а,4,5,5а,6,7,10,10а,11,12.**

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



**Срок проведения оценки: с «22» марта 2021 года по «01» апреля 2021 года.**

**Дата составления отчета: «01» апреля 2021 года.**

**Дата определения стоимости объекта оценки: «22» марта 2021 года.**

**-ИВАНОВО 2021 ГОД -**

# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

## Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 50-24-010109-446, площадь 324,1 кв.м, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 16, пом. 122, 26.3.3а, 4, 5, 5а, 6, 7, 10, 10а, 11, 12.

## Состав объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 50-24-010109-446, площадь 324,1 кв.м, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 16, пом. 122, 26.3.3а, 4, 5, 5а, 6, 7, 10, 10а, 11, 12.

## Характеристики объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 50-24-010109-446, площадь 324,1 кв.м, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 16, пом. 122, 26.3.3а, 4, 5, 5а, 6, 7, 10, 10а, 11, 12 принадлежит на праве собственности Ивановской области.

## Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, обременения) этих прав:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 50-24-010109-446, площадь 324,1 кв.м, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 16, пом. 122, 26.3.3а, 4, 5, 5а, 6, 7, 10, 10а, 11, 12 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 50-01/002/2021-8062609 от 05.02.2021 г.

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

## Цель оценки:

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

## Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для предоставления информации 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 рекламных целях 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 имеется.

## Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«20» марта 2021 года.

## Срок проведения оценки:

С «20» марта 2021 года по «01» апреля 2021 года.

## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

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

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

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для определения величины годовой арендной платы за нежилое помещение**

**Граничная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.**

**Граничная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:**

Идентификационный номер 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.)
37-24-010109-446	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 16, пом. 1,2,2а,2б,3,3а,4,5,5а,6,7,10,10а,11,12	324,1	676 716

**Граничная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом: не определялась.**

**Итоговая величина годовой арендной платы за нежилое помещение**

**Итоговое заключение величины годовой арендной платы за нежилое помещение составляет:**

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.)
РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 16, пом. 1,2,2а,2б,3,3а,4,5,5а,6,7,10,10а,11,12	324,1	676 716	563 930	2 088	1 740

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для предоставления информации.

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

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

# ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
<b>Общая характеристика местоположения объекта оценки:</b>	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 16, пом. 1,2,2а,2б,3,3а,4,5,5а,6,7,10,10а,11,12
Характеристика района	Центр города
Транспортная доступность	Средний уровень: расположение на границе автодороги
Доступность к общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Расстояние до общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 500
Расстояние от центра города, (км)	До 5
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 5
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двухэтажными зданиями жилого, административно-хозяйственного (офисы), торгового, лечебно-профилактического назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (столовые)
Основной тип застройки	Застройка зданиями производственного, административно-хозяйственного, складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные кирпичные, деревянные здания жилого и административно-хозяйственного, торгового назначения
Время застройки в годах	1900- 2008 года
Плотность застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Инфраструктура микрорайона в пределах доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Удовлетворенность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Удовлетворенность инфраструктурой микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Удовлетворенность инфраструктурой микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Удовлетворенность территории (субъективная оценка)	Хорошее
Уровень повышенной опасности	Нет
Устройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Удовлетворенности экологии района	Удовлетворительная
Источники информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Климатико-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
<b>Сведения об имущественных правах объекта оценки:</b>	
Вид права	Собственность
Собственник	Ивановская область
Устанавливающие документы	-
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:</b>	
Сведения об обременении (обременение права)	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Охранное обязательство по использованию и содержанию недвижимого памятника истории и культуры от 22.01.2007 № 37/07-008)
<b>Сведения о физических свойствах объекта оценки:</b>	
Сведения о работ/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Сведения о состоянии объекта, внешней отделки (на основании осмотра объекта оценки Оценщиком)	Техническое состояние здания удовлетворительное: объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составляет более 40 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как среднее, имеются потертости и трещины на стена и т.п.
Сведения о состоянии внутренней отделки (на основании осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Сведения о состоянии инженерных коммуникаций (на основании осмотра объекта оценки Оценщиком)	Качество коммуникаций удовлетворительное: физический износ соответствует не более 40%
Сведения о состоянии визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - не требуется
<b>Сведения об износе объекта оценки:</b>	
Сведения об износе объекта оценки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 40%
<b>Сведения об устареваниях объекта оценки:</b>	

