

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

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

ОТЧЕТ № 386/10/21.

Об оценке рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области – помещений, кадастровые номера: 37:24:010101:8052, расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж).

Срок проведения оценки: с «19» октября 2021 года по «26» октября 2021 года.

Дата составления отчета: «26» октября 2021 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «19» октября 2021 года.

-ИВАНОВО 2021 ГОД -

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010101:8052, площадь 2 265,1 кв.м, этаж – 1,2,3, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж).

Состав объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010101:8052, площадь 2 265,1 кв.м, этаж – 1,2,3, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж).

Характеристики объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010101:8052, площадь 2 265,1 кв.м, этаж – 1,2,3, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж) принадлежит на праве собственности Ивановской области.

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

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010101:8052, площадь 2 265,1 кв.м, этаж – 1,2,3, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж) принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-127179213 от 23.09.2021 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):

«19» октября 2021 года.

Срок проведения оценки:

С «19» октября 2021 года по «26» октября 2021 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 № 29/2021 от 14.09.2021 г. на выполнение работ по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой платы за пользование имуществом Ивановской области.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 50/010101:8052, площадь 2 265,1 кв.м, этаж – 1,2,3, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж) находится на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 50/002/2021-127179213 от 23.09.2021 г.

Адрес местоположения объекта оценки:

РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Кадастровый номер объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
50/010101:8052	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж)	2 265,1	25 244 540

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом:

Кадастровый номер объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
50/010101:8052	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж)	2 265,1	11 685 390

Итоговая рыночная стоимость нежилых помещений

Итоговое заключение рыночной стоимости нежилых помещений составляет:

Кадастровый номер объекта	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.)
50/010101:8052	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж)	2 265,1	18 464 965	15 387 471

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:

Назначение 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.)
Имущество с кадастровым номером 37:24:010101:8052	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж)	2 265,1	2 826 840

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:

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 арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
Имущество с кадастровым номером 37:24:010101:8052 РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж)	2 265,1	2 826 840	2 355 700	1 248	1 040

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.

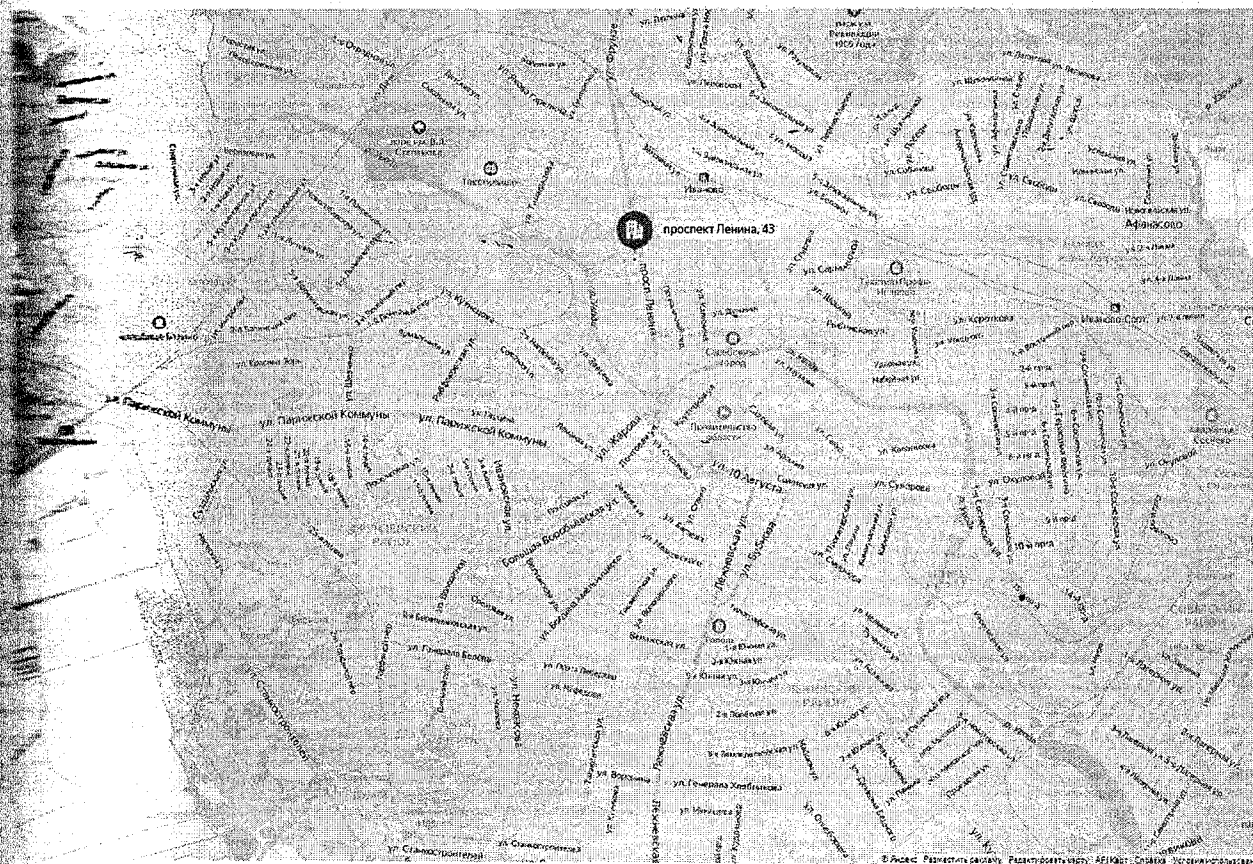
Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

7. 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
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица проспект Ленина, дом № 43
Характеристика района	Центр города
Транспортная доступность	Средний уровень: расположение на границе автодороги
Доступность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Максимальное количество остановок общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 500
Удаленность 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
Класс застройки в годах	1900- 2008 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Наличие социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Наличие объектов социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Наличие социальной инфраструктуры микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Наличие транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Наличие объектов территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Состояние экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Собственник	Ивановская область
Наличие устанавливающих документы	-
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Существующие (обременение права)	Отсутствуют
Сведения о физических свойствах объекта оценки:	
Наличие ремонтов/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Состояние объекта, внешней отделки (на основании визуального 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.
Состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Состояние инженерных коммуникаций (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Качество коммуникаций удовлетворительное: физический износ соответствует не более 40%
Состояние визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - требуется косметический ремонт
Сведения об износе объекта оценки:	
Износ (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 40%
Сведения об устареваниях объекта оценки:	
Функциональное устаревание	Отсутствует
Внешнее устаревание	Отсутствует

**Количественные и качественные характеристики элементов,
входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику,
влияющую на результаты оценки объекта оценки**



Общая характеристика помещений:

Кадастровый (или условный) номер	37:24:010101:8052
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	Нет данных
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	4, в том числе подземных 1
Размещение в здании	Цокольный этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Есopom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	2 265,1
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 3,0 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Имеется
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные

Частичные перекрытия	Железобетонные
Межэтажные перекрытия	Железобетонные
Навесные перекрытия	Железобетонные
Крыша	Совмещенные с перекрытием
Кровля	Гибкая
Полы	Линолеум
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Штукатурка, окраска
Отделка потолков	Побелка
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	
Централизованного или автономного отопления	Централизованное, от городской сети
Система холодного водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Система горячего водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Ванны, душевые кабины	Нет данных
Система канализации	Централизованное, от городской сети
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевидение	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Имеется
Система охранной безопасности	Имеется
Прочие работы:	
Отделка фасада	Окрашен
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Отсутствуют
Фундамент – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

Информация о текущем использовании объекта оценки

Общая характеристика помещения:	
Нежилое помещение	
Целевого использования, назначение	Нежилое здание офисно-торгового назначения
Текущее использование	Используется по назначению
Сегмент рынка	Рынок нежилых зданий, помещений офисно-торгового назначения

Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, законное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и наиболее выгодным.

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) превышает стоимость существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) не превышает стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном

- стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, в
- средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

Подходы оценки	Стоимость, (руб.)	Удельный вес, %	Вклад в стоимость, (руб.)
Сравнительный подход	0	0	0
Доходный подход	2 826 840	100	2 826 840
Взвешенная стоимость	0	0	0
			2 826 840

Заключение о рыночной стоимости 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 рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки без учета НДС, (руб.)
РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 1 (1 этаж), 1-5,5а,6-7,8,10,11-18,20-23,23а,24-38,38а,39-40,42-48 (2 этаж), 1,3-8,8а,9-11,11а,12-20,20а,20б,20в,20г,20д,20е,20ж,21-27 (3 этаж)	2 265,1	2 826 840	2 355 700
Итого:		2 826 840	2 355 700

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»

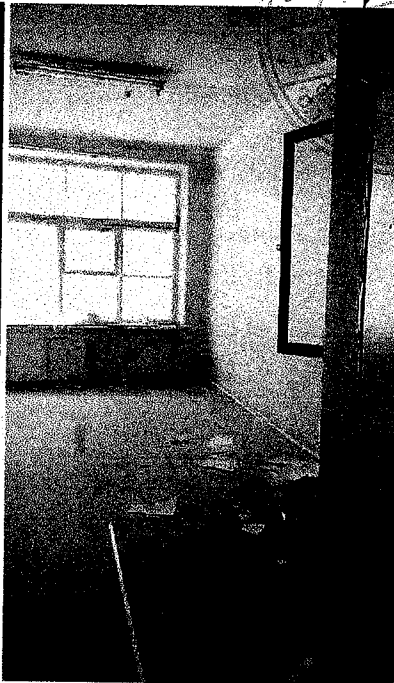
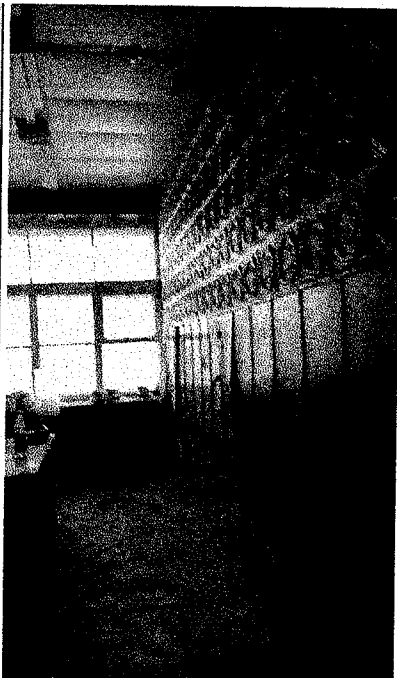
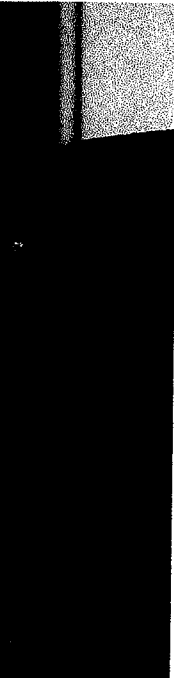
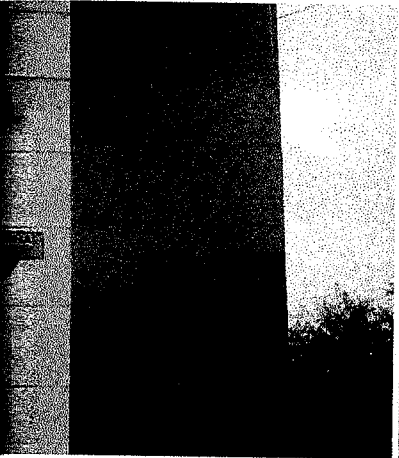
Мутовкин Р.И.

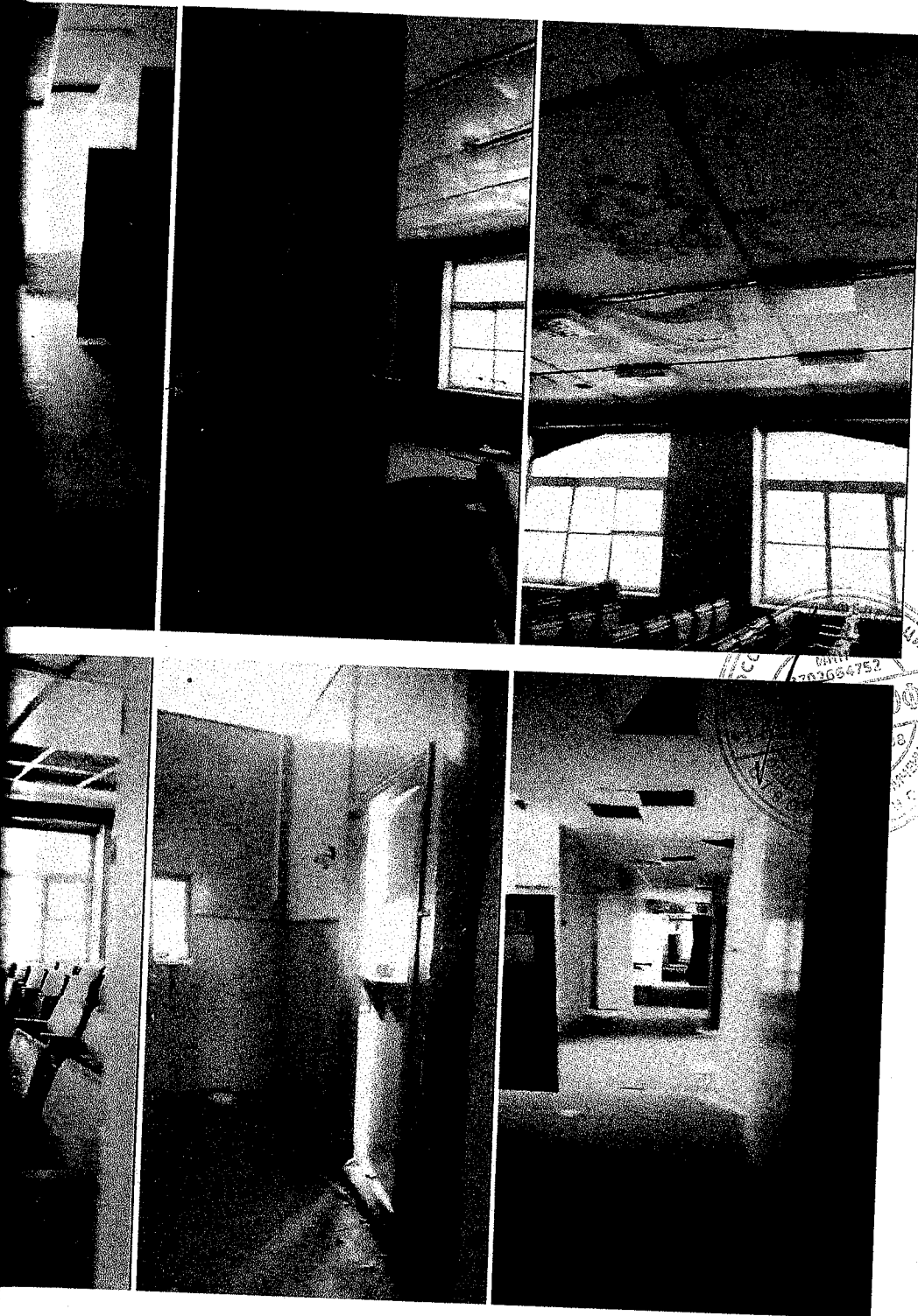
Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»

Мутовкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»

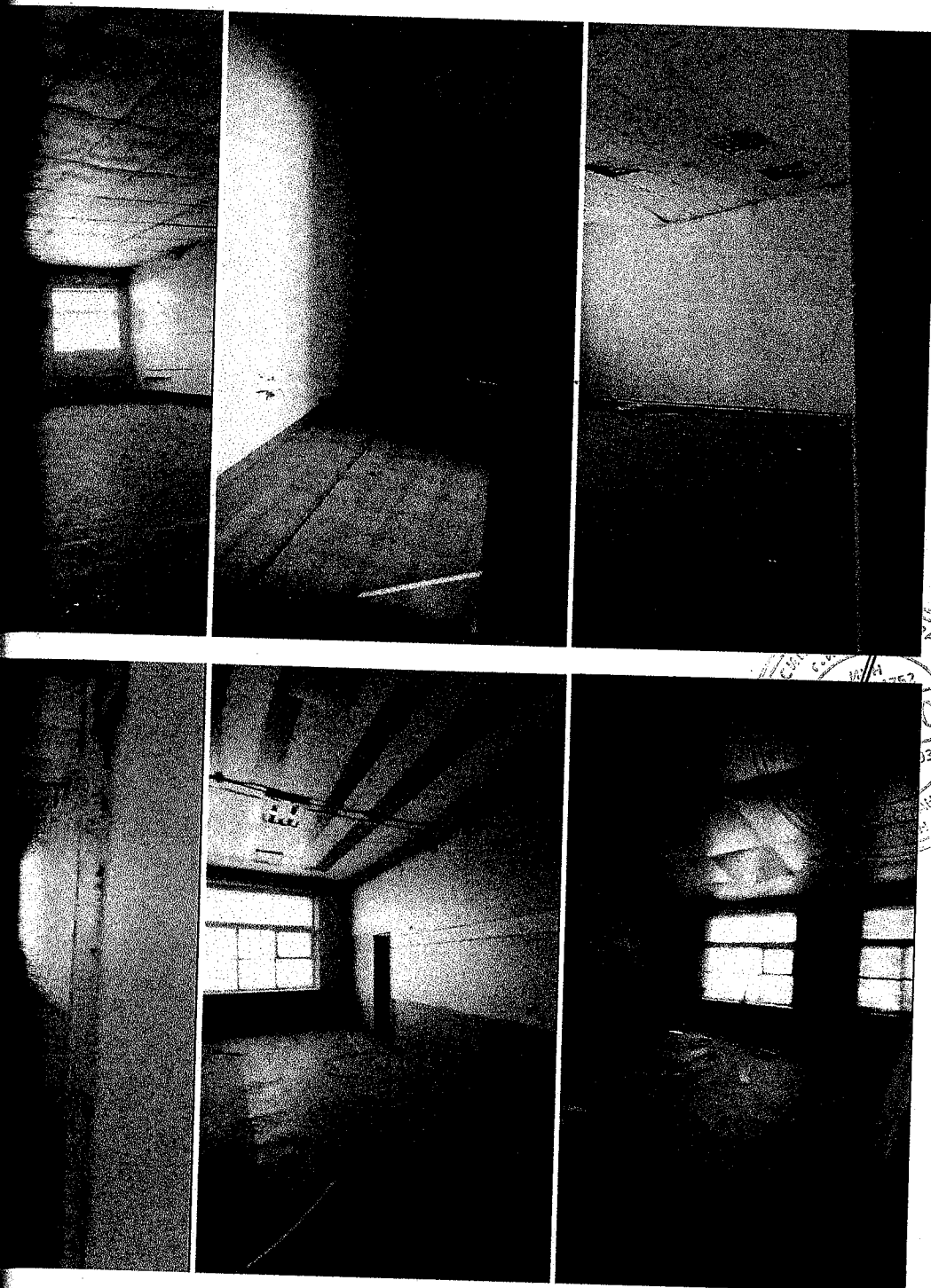
Виноградова Л.Н.





И
З
С
С
С
Р
Ф
О
И
Д
20030604752

«6» окт
«6» окт
«9» окт



ЦОВОЙ
ласти
женн
Лени
38а,3
е,20ж,

ября 2021
ября 2021
ября 2021