

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ГАРАНТ-ПРОФИ»**

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

**ОТЧЕТ № 317/09/22.**

**Об оценке рыночной стоимости имущества Ивановской области –  
помещений, расположенных по адресу: РФ, Ивановская область, город  
Иваново, проспект Ленина, дом № 43.**

Срок проведения оценки: С «25» августа 2022 года по «01» сентября 2022 года.

Дата составления отчета: «01» сентября 2022 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «25» августа 2022 года.

**-ИВАНОВО 2022 ГОД** Ивановской области

1-31 (кон)

Департамент управления имуществом Ивановской области		
Входящий №	ДУ 4-2834-22	
02	09	20 22

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	14
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	17
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	49
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	81
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	85

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ГАРАНТ-ПРОФИ»**

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

## **ОТЧЕТ № 317/09/22.**

**Об оценке рыночной стоимости имущества Ивановской области –  
помещений, расположенных по адресу: РФ, Ивановская область, город  
Иваново, проспект Ленина, дом № 43.**

Срок проведения оценки: С «25» августа 2022 года по «01» сентября 2022-года.  
Дата составления отчета: «01» сентября 2022 года.  
Дата определения стоимости объекта оценки: «25» августа 2022 года.

**-ИВАНОВО 2022 ГОД**

1-31 (кон)

Департамент управления имуществом Ивановской области		
Входящий №	ДУИ-2834-22	
02	09	2022

1





**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8118, **назначение:** нежилое, площадь 328,8 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8 (помещения 1 этажа № 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 6а, 6б, 6в, 6г, 14а, 14е, 14ж, 14з, 15, 15а, 15б, 15в, 18, 24, 24а, 24б, 25, 25а) принадлежит на праве собственности Ивановской области.

**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8052, **назначение:** нежилое, площадь 2265,1 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 3, Этаж № 2, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 43 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:** 37:24:010101:8439, **назначение:** нежилое, площадь 28,8 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 19 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763679 от 08.06.2022 г.

**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8220, **назначение:** нежилое, площадь 152,7 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 20, 21б, 38а, 39 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763656 от 08.06.2022 г.

**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8239, **назначение:** нежилое, площадь 42,3 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 26, 27 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763629 от 08.06.2022 г.

**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8234, **назначение:** нежилое, площадь 96,3 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 10 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763670 от 08.06.2022 г.

**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8236, **назначение:** нежилое, площадь 1,2 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 15г принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763673 от 08.06.2022 г.

**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8235, **назначение:** нежилое, площадь 45,3 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 14, 14г, 14д, 14и принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-132891920 от 04.08.2022 г.

**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8237, **назначение:** нежилое, площадь 95,6 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 17 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763706 от 08.06.2022 г.

**Помещение, назначение:** нежилое, **наименование:** нежилое помещение, **кадастровый номер:** 37:24:010101:8238, **назначение:** нежилое, площадь 12,6 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 20 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763653 от 08.06.2022 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 77:24:010101:8242, назначение: нежилое, площадь 1,8 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 19 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763578 от 08.06.2022 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 77:24:010101:8442, назначение: нежилое, площадь 45,2 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 21,21а принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763671 от 08.06.2022 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 77:24:010101:8118, назначение: нежилое, площадь 328,8 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8 (помещения 1 этажа № 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 6а, 6б, 6в, 6г, 14а, 14е, 14ж, 14з, 15, 15а, 15б, 15в, 18, 24, 24а, 24б, 25, 25а) принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.08.2022 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 77:24:010101:8052, назначение: нежилое, площадь 2265,1 м<sup>2</sup>, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 3, Этаж № 2, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 43 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-90763685 от 08.06.2022 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 его дальнейшей продажи.

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

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для его дальнейшей продажи.

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):**

«25» августа 2022 года.

**Срок проведения оценки:**

С «25» августа 2022 года по «01» сентября 2022 года.

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

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

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

С учетом вышеизложенного, в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости - нежилых помещений:

Показатели	Веса		
	Затратный, (%)	Сравнительный, (%)	Доходный, (%)
Полнота и достоверность информации	0	50	50
Допущения, принятые в расчетах	0	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50
Способность учитывать доходность объекта	0	50	50
Способность прогнозирования во времени	0	50	50
Способность учитывать конструктивные особенности	0	50	50
Применимость подхода, исходя из целей оценки, типа объекта, состояния рынка	0	50	50
<b>ИТОГО:</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2, \text{ где}$$

V1, V2 - стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q1, Q2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

#### Согласование результатов

	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8439	0	281 002	210 122	245 562
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8220	0	1 489 894	1 114 082	1 301 988
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8239	0	412 721	308 616	360 669
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8234	0	939 599	702 594	821 097
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8236	0	11 708	8 755	10 232
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8235	0	441 992	330 504	386 248
7	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8237	0	932 769	697 487	815 128
8	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8238	0	122 938	91 928	107 433
9	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8242	0	17 563	13 133	15 348
10	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8442	0	441 016	329 774	385 395
11	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8118	0	3 208 102	2 398 888	2 803 495
12	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8052	0	22 100 581	16 525 916	19 313 248
		0	30 399 885	22 731 798	26 565 841

#### Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местонахождение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м <sup>2</sup> )	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8439	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 19	28,8	245 562	204 635
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8220	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 20, 21б, 38а, 39	152,7	1 301 988	1 084 990
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8239	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 26, 27	42,3	360 669	300 557
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8234	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 10	96,3	821 097	684 247
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8236	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 15г	1,2	10 232	8 526
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8052	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 15г	45,3	386 248	321 873



Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки (кв. м)	Средняя рыночная стоимость 1 кв. м (руб.)	Средняя рыночная стоимость объекта (руб.)
Кадастровый номер 24:010101:8235	проспект Ленина, дом № 43, пом. 14,14г,14д,14и			
Кадастровый номер 24:010101:8237	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 17	95,6	815 128	679 273
Кадастровый номер 24:010101:8238	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 20	12,6	107 433	89 528
Кадастровый номер 24:010101:8242	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 19	1,8	15 348	12 790
Кадастровый номер 24:010101:8442	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 21,21а	45,2	385 395	321 163
Кадастровый номер 24:010101:8118	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43, пом. 19, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8 (помещения 1 этажа № 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 6а, 6б, 6в, 6г, 14а, 14е, 14ж, 14з, 15, 15а, 15б, 15в, 18, 24, 24а, 24б, 25, 25а)	328,8	2 803 495	2 336 246
Кадастровый номер 24:010101:8052	РФ, Ивановская область, город Иваново, проспект Ленина, дом № 43	2265,1	19 313 248	16 094 373
<b>Итого:</b>			<b>26 565 841</b>	<b>22 138 201</b>

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»  Мутовкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»  Мутовкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»  Виноградова Л.Н.

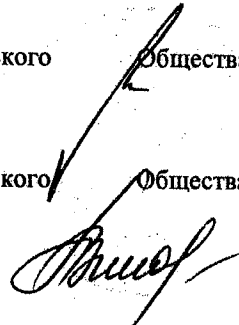
## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, подписавшие настоящий отчет оценщики, настоящим удостоверяем, что:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщиков.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.
3. Мы не имеем ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.
4. Величина нашего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки, а также Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков, имеющих отношение к настоящему объекту оценки, включая Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2015).
6. Образование оценщиков соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 6.
7. Мы имеем опыт оценки движимого и недвижимого имущества, а так же предприятия как бизнеса. За 9 лет работы в области оценки нами были выполнены более 4000 оценок движимого имущества, более 800 оценок недвижимого имущества и более 15 оценок предприятий как бизнеса.
8. Нами лично было произведено обследование объекта оценки.
9. В составлении настоящего отчета принимали участие только подписавшие его оценщики. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщики:

Действительный Р.И. Мутовкин	Член	Ассоциации	«Русского	Общества	Оценщиков»
Действительный Л.Н. Виноградова	Член	Ассоциации	«Русского	Общества	Оценщиков»



В настоящем Отчете прошн  
пронумеровано и скреплено

*10 (десять) экземпляров*

*« 17 » апреля 2022*

Директор ООО "ГАРАНТ П  
Мутовкин