

"Утверждаю"

Ген. директор

А. А. Митряков

## ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/10

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Здание административное; Здание  
гараж с земельным участком с КН 39:15:121323:26, площадь 709,0 кв.м.**

**Разрешенное использование:**

**«под административное здание и гаражи»),**

**расположенного по адресу:**

**Калининградская область, г. Калининград,**

**ул. Коммунальная,**

**дом № 66**

**Заказчик: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов  
администрации городского округа «Город Калининград»**

**Дата проведения оценки: 11 апреля 2022 г.**

**Дата составления отчета: 28 апреля 2022 г.**

**г. Калининград – 2022**



**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Тип объекта:</b>		Общая площадь ЗУ, кв. м		Общая площадь адм-го здания, кв. м		Общая площадь гаража, кв. м	
Здание на земельном участке		709,0		368,2		69,8	
<b>Наличие неутвержденной перепланировки</b>		Наличие обременений		Характер обременений			
Нет		Нет		нет			
<b>Дорога автомобильная</b>		Этажность		Год постройки / Год ввода в эксплуатацию		Физический износ сооружения, %	
		-		1945		н/о	
<b>Субъект РФ</b>		Район		Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
Калининградская область		Центральный		г. Калининград		ул. Коммунальная, дом №66	
<p>Определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для продажи с аукциона</p> <p>Администрация городского округа «Город Калининград»</p> <p>МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 20/2022 от 11.04.2022 г.</p>							
<p>Для целей продажи на муниципальном аукционе. Отчет об оценке не может применяться для иных целей</p>							
<b>Форма</b>	<b>Наименование / Ф.И.О. (для ИП)</b>	<b>Место нахождения, контактная информация</b>	<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	<b>Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица</b>			
ООО	«Валтийская оценочная компания»	Калининградская область, г. Калининград, ул. Звездовая, д.35, офис 2.3, тел. 755-665, 53-64-47	1053900040402 от 21 апреля 2005 года	Полис №5091R776/00008/21 на 100 000 000 рублей (18.09.2021 г. - 17.09.2022 г.)			
<b>Стаж работы (кол-во лет)</b>	<b>Номер в реестре членов СРОО</b>	<b>Краткое наименование СРОО</b>	<b>о членстве в СРОО</b>	<b>Результаты документов оценки:</b>	<b>о получении профессиональных знаний</b>		
26	000109	Ассоциация «РОО»	Свидетельство № 0000048 от 22.07.2020 г.	Страховой полис ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №2267084000047 от 26.03.2022 г., АО «ВСК», действителен до 26.03.2023 г. на 1 000 000 рублей.	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №106384, (оценка недвижимости), ПП №106543 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выданный Высшей школой приватизации и предпринимательства г. Москва от 26.01.2001 года. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031151-1 от 22.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» на 1-ом листе (019726-КА1).		
<b>Осмотр объекта</b>		<b>Оценки</b>		<b>Составления отчета</b>			
11.04.2022		28.04.2022		28.04.2022			
<b>Сравнительного подхода, с НДС для здания гаража (в рублях)</b>		<b>Доходного подхода (в рублях)</b>		<b>Затратного подхода, с НДС для здания (в рублях)</b>			
5 527 175,24		Не применялся		14 691 029,39			
<b>Рыночная стоимость, с НДС для зданий (в рублях)</b>		<b>Рыночная стоимость, с НДС для зданий (в рублях)</b>		<b>Ликвидационная стоимость (в рублях)</b>			
20 218 204,63		20 218 204,63		Не определялась			
Объект, законченный строительством							

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и)

(Зиндер Е.Я.)

Отчет утвердил руководитель

(Митряков А.А.)

М.П.



## ООО «Балтийская оценочная компания»

236006, г. Калининград, ул. Звездная, дом 35, офис 2 и 3

Тел. (4012) 755 665

E-mail: bok39@mail.ru

ИНН/КПП 3908030982/390601001

ОГРН 1053900040402

### Сопроводительное письмо

28 апреля 2022 г.

Уважаемый Сергей Валерьевич!

На основании МУНИЦИПАЛЬНОГО КОНТРАКТА № 20/2022 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости от 11.04.2022 г., заключенным между Вами и ООО «Балтийская оценочная компания», оценщик фирмы ООО «Балтийская оценочная компания» Зиндер Е.Я. произвел определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – «Здание административное; здание гараж, с земельным участком с КН 39:15:121323:26, площадью 709,0 кв.м. Разрешенное использование: «под административное здание и гаражи», расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунальная, дом № 66. - Далее по тексту «*Объект оценки*».

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи с аукциона. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

**Оцениваемые права:** Право собственности

**Дата проведения оценки:** 11 апреля 2022 г.

**Дата осмотра:** 11 апреля 2022 г. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменной и в устной форме и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Полный список допущений и ограничительных условий, использованных Оценщиком при проведении оценки, приведен в п. 1.4 Отчета об оценке.

**Принятые допущения и ограничения:** Данные об объемно-планировочных характеристиках объекта оценки взяты из документов, предоставленных Заказчиком.

**Заключение о рыночной стоимости:** при оценке учитывались сведения по рынку продаж аналогичных объектов с учетом месторасположения, физических характеристик, объемно-планировочных характеристик, технического состояния, согласно документации и осмотру.

С учетом вышеперечисленных факторов по состоянию на 28 апреля 2022 года рыночная Объекта оценки составляет:

Рыночная стоимость Объекта оценки, с НДС для  
зданий, в рублях:

20 218 000 (Двадцать миллионов двести  
восемнадцать тысяч) рублей

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ, с Приказом Министерства экономического развития от 10.07.2015 г. № 467.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением Генеральный директор  
ООО «Балтийская оценочная компания»

А.А. Митряков

## Заключение об оценке

Настоящее заключение на 1 странице подготовлено ООО «Балтийская оценочная компания» в соответствии с МУНИЦИПАЛЬНЫМ КОНТРАКТОМ № 20/2022 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости от 11.04.2022 г

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке №ДР-КМИ 16/5 от 28.04.2022 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком.

Местоположение объекта:		Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунальная, дом №66				
Объект оценки:		Здание административное; Здание гараж с земельным участком с КН 39:15:121323:26, площадь 709,0 кв.м. Разрешенное использование: «под административное здание и гаражи»; расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунальная, дом №66.				
		Параметры земельного участка и здания				
	Площадь з/участка, кв.м		Площадь административного здания, кв.м		Площадь здания гаража, кв.м	
	709,0		368,2		69,8	
Описание объекта						
Тип дома	Год постройки	Количество этажей в адм./здании	Этаж	Материал наружных стен	Вид отопления	Перекрытия
	1945	4		кирпич		ж/б
Цель оценки			Определение рыночной стоимости Объекта оценки			
Назначение оценки			Для целей продажи с аукциона. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.			
Дата оценки			11 апреля 2022 г.			
Рыночная стоимость Объекта оценки, с НДС для зданий, в рублях:			<b>20 218 000 (Двадцать миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей</b>			

Обращаю Ваше внимание, что это заключение не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ, с Приказом Министерства экономического развития от 10.07.2015 г. № 467.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «Балтийская оценочная компания»



А.А. Митряков

Оценщик, выполнивший работу



Е.Я. Зиндер

заключен трудовой договор	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская оценочная компания»
ОГРН	1053900040402
Дата присвоения ОГРН	от 21 апреля 2005 года
Местонахождение организации	236006, г. Калининград, ул. Звёздная д. 35, офис 2 и 3
Контактная информация юридического лица	тел. 755-665, 53-64-47; E-mail: bok39@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 5091R/776/00008/21 от 18.09.2021 г., АО «АльфаСтрахование», действителен с 18.09.2021 г. по 17.09.2022 г. на 100 000 000 рублей

### 1.8 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке не привлекались.
Наименование организации, должность	
Квалификация по диплому	
Степень участия	

### 1.9 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.
2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также от иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.
6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
10. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
11. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.
12. Оценка объекта проводилась оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренной законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки (ФСО №1, 2, 3) утверждены Приказами Министерства экономического развития от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299; ФСО №9 утверждены Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327; ФСО №7 утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25.09.2014 г. №611.
13. Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
14. Оценщик имеет диплом об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.
15. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности оценщика.

### 1.10 Описание объекта оценки

#### Общая характеристика сооружения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип сооружения	Объект недвижимого имущества – Здание административное; Здание гараж с земельным участком с КН 39:15:121323:26, площадь 709,0 кв.м. Разрешенное использование: «под административное здание и гаражи», расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунальная, дом №66.



Год постройки	1945(здание административное)
Состояние дома	Здание административное находится в предаварийном состоянии и не состоит на учете на снос и реконструкцию. Сведения о проведении капитального ремонта: <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a>
Год последнего обследования и процент физического износа	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Степень готовности	Объект в эксплуатации
Планируемая дата завершения строительства	-
Планируемый срок от даты окончания строительства до получения документов на право собственности	-
Методика определения физического износа гражданских зданий утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404	н/д
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН от 26.03.2022 г. №КУВИ-001/2022-42952156.</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 26.03.2022 г. №КУВИ-001/2022-42951592.</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 26.03.2022 г. №КУВИ-001/2022-42952482.</li> </ul>

### 1.11 Основные этапы процесса оценки

#### План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено не полностью
3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу, представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику	Будет проведено

#### Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Право Муниципальной собственности.	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки.	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	н/д	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Отсутствуют неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта).	Проведено
Установление иных сведений	Нет	Проведено

## 2. Описание месторасположения Объекта оценки и анализ рынка недвижимости соответствующего сегмента

### 2.1 Расположение объекта на карте

Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунальная, дом №66.

Кадастровый номер 39:15:121323:26  
**Калининградская обл., г. Калининград, ул. Коммунальная. На земельном участке административное здание по адресу: ул. Коммунальная, 66**

Кадастровый номер — 39:15:121323:26 (найти на кадастровой карте)

Тип — Земельный участок

Категория и виды разрешенного использования:  
 \* Земли населенных пунктов  
 \* Для объектов общественно-делового значения  
 \* под административное здание и гаражи

Площадь — 709 м<sup>2</sup>

Другое написание адреса — г Калининград, ул Коммунальная

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег если мы не сможем предоставить отчет.

ЯндексМаркет

Достоинства: Быстро и качественно

Кадастровый номер 39:15:121323:29  
**Калининградская область, г Калининград, ул Коммунальная, д 66**

Кадастровый номер — 39:15:121323:29 (найти на кадастровой карте)

Тип — Здание

Описание — Административное  
 Этажность — 4 эт.  
 Материал стен — Кирпичные  
 Год постройки — 1945 г.  
 Площадь — 368.2 м<sup>2</sup>

Кадастровый номер 39:15:121323:30  
**Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Коммунальная, дом 66**

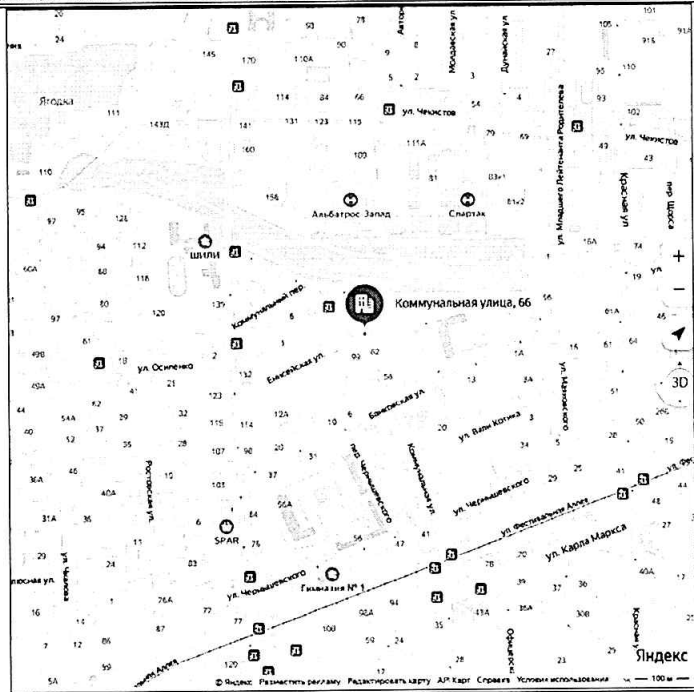
Кадастровый номер — 39:15:121323:30 (найти на кадастровой карте)

Тип — Здание

Описание — Гаражи  
 Этажность — 1 эт.  
 Площадь — 69.8 м<sup>2</sup>

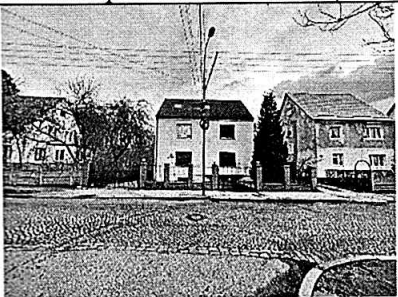
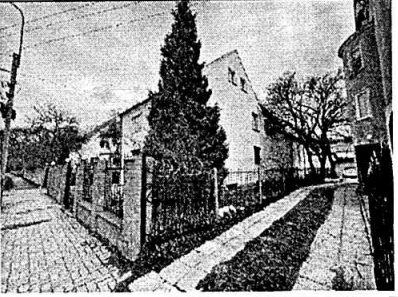




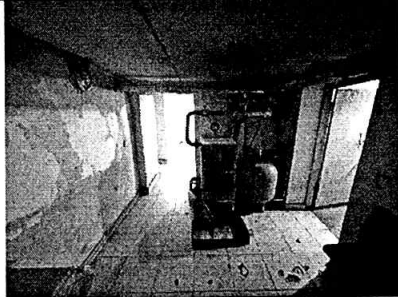


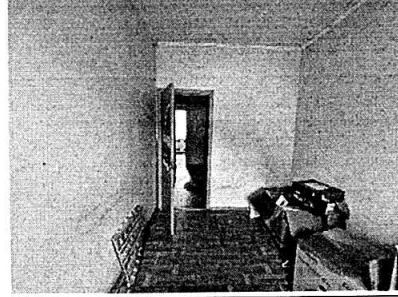





Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег если мы не сможем предоставить отчет.



Приложение 1  
Фотографии объекта оценки

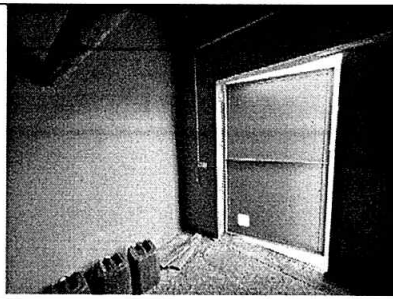
Здание гаража на земельном участке на придомовой территории

		
Внешний вид дома	Внешний вид дома на участке	Информационная табличка
		
Внешний вид дома на участке, 1	Внешний вид дома на участке, 2	Внешний вид входа в дом
		
Внешний вид помещения подвала, 1	Внешний вид лестницы, 1	Внешний вид помещения 1-го этажа, 1
		
Внешний вид помещения 1-го этажа, 2	Внешний вид помещения 2-го этажа, 2	Внешний вид лестницы, 2
		
Внешний вид помещения мансарды, 1	Внешний вид помещения мансарды, 2	Внешний вид помещения мансарды, 3

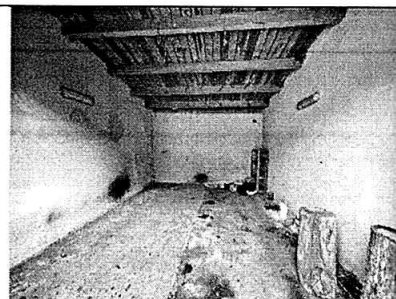




Внешний вид здания гаража на земельном участке, 1



Внешний вид помещений гаража на земельном участке, 1



Внешний вид помещений гаража на земельном участке, 2



Внешний вид помещения, 3



Внешний вид помещения, 4



Внешний вид помещения, 5

О  
П  
Р  
К  
п  
р  
О  
Пр  
сы  
ма  
гос  
обл  
со:  
пе  
Ар  
ка:  
Газ

*[Handwritten signature]*  
*[Faint circular stamp]*

... , постранично пронумеровано  
и скреплено печатью «87» *всемь*  
*десять семь* страниц  
Судья *Зингер Е. А.*