

ООО «Балтийская оценочная компания»



"Утверждаю"

Ген. директор _____

А.А. Митряков

ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/5

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Здание с земельным участком с КН
39:15:150516:14, площадь 313,0 кв.м,
разрешенное использование: «банковская и страховая деятельность, для
размещения административных зданий»),
расположенного по адресу:
Калининградская область, г. Калининград, ул. Нансена, дом № 866

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.

ДОСТОВЕРНОСТЬ
6 месяцев

г. Калининград – 2022

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Тип объекта:		Общая площадь здания, кв. м		Общая площадь здания, кв. м	
Здание на земельном участке		313,0		35,6	
Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений	
Нет		Нет		нет	
Дорога автомобильная		Этажность		Физический износ сооружения, %	
		1994		нет	
Субъект РФ		Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
Калининградская область		г. Калининград		ул. Нависа, дом №86б	
Определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для продажи с аукциона					
Администрация городского округа «Город Калининград»					
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 20/2022 от 11.04.2022 г.					
Для целей продажи на муниципальном аукционе. Отчет об оценке не может применяться для иных целей					
Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения	Сведения о договоре страхования	
ООО	«Балтийская оценочная компания»	Калининградская область, г. Калининград, ул. Звездная, д.35, офис 2.3, тел. 755-665_53-64-47	1053900040402 от 21 апреля 2005 года	ответственности юридического лица Полис №509 JR 776 00008/21 на 100 000 000 рублей (18.09.2021 г. - 17.09.2022 г.)	
Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценки:		
26	000109	Ассоциация «РОО»	о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получения профессиональных знаний
			Страховой полис ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №226708-4000047 от 26.03.2022 г., АО «ВСК», действителен до 26.03.2023 г. на 1 000 000 рублей.	Сведения о профессиональной переподготовке ИП №106384, (оценка недвижимости), ИП №106543 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выданный Высшей школой приватизации и предпринимательства г. Москва от 26.01.2001 года;	- Диплом о профессиональной переподготовке ИП №106384, (оценка недвижимости), ИП №106543 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выданный Высшей школой приватизации и предпринимательства г. Москва от 26.01.2001 года;
Осмотр объекта		Оценки	Составления отчета		
11.04.2022		28.04.2022	28.04.2022		
Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода, с НДС (в рублях)		
2 182 082,63		Не применялся	542 594,92		
Рыночная стоимость, с НДС для здания (в рублях)		Ликвидационная стоимость (в рублях)			
2 724 677,55		Не определялась			
Объект, законченный строительством					

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и)

(Зиндер Е.Я.)

Отчет утвердил руководитель

(Митряков А.А.)

М.П.



№ 16/5
 ДР
 КМИ
 16/5
 11.04.2022
 28.04.2022
 2 182 082,63
 2 724 677,55
 542 594,92



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 с земельным участком с КН 39:15:150516:14, площадь 313,0 кв.м, г. Калининград, ул. Нансена, дом № 86б, площадь 55,6 кв.м». Разрешенное использование: «банковская и страховая деятельность, для размещения административных зданий». - Далее по тексту «*Объект оценки*».

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей постановки на учёт. 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 на здание, в рублях:

2 725 000 (Два миллиона семьсот двадцать пять 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. Нансена, дом № 866.					
Объект оценки:		«Здание с земельным участком с КН 39:15:150516:14, площадь 313,0 кв.м, г. Калининград, ул. Нансена, дом № 866, площадь 55,6 кв.м». Разрешенное использование: «банковская и страховая деятельность, для размещения административных зданий».					
		<i>Параметры земельного участка и сооружения</i>					
	Площадь з/участка, кв.м		Площадь сооружения, кв.м				
	313,0		55,6		-		
<i>Описание объекта</i>							
<i>Тип дома</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Количество этажей в доме</i>	<i>Этаж</i>	<i>Материал наружных стен</i>	<i>Вид отопления</i>	<i>Перекрытия</i>	
	1994	2	1	ж/б	-	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 на здание, в рублях:		2 725 000 (Два миллиона семьсот двадцать пять тысяч) рублей					

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



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 специалистов

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

- Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.
- 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.
- Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.
- 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.
- Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.
- Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
- Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
- 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.
- 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 Специалиста, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- 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.
- 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.
- Оценка объекта проводилась оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренных 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.
- 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.
- Оценщик имеет диплом об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.
- 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 с земельным участком с КН 39:15:150516:14, площадь 313,0 кв.м, г. Калининград, ул. Нансена, дом № 866, площадь 55,6 кв.м». Разрешенное использование: «банковская и страховая деятельность, для размещения административных зданий».
Год постройки	1994

Год постройки	1994	деятельность, для размещения административных зданий».
Состояние дома	Сооружение ТП (РП) находится в аварийном состоянии и не состоит на учете на снос и реконструкцию. Сведения о проведении капитального ремонта: https://www.reformagkh.ru	
Год последнего обследования и процент физического износа	н/д	
Год последнего капитального ремонта	н/д	
Степень готовности	Объект, демонтированный и брошенный после пожара	
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"> • Выписка из ЕГРН от 25.03.2021 г. №КУВИ-002/2021-27429355. • Выписка из ЕГРН от 25.03.2021 г. №КУВИ-002/2021-27407406. 	

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

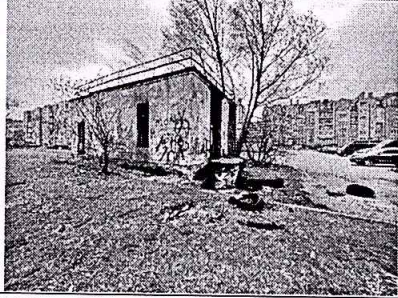
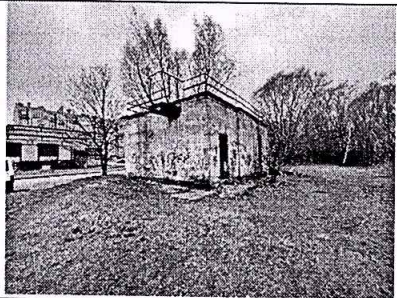
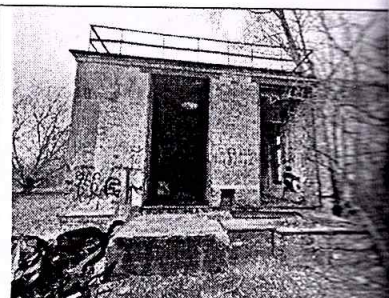
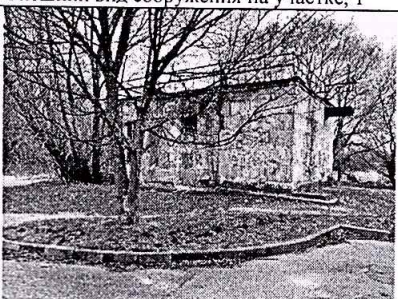





2. Описание месторасположения Объекта оценки и анализ рынка недвижимости соответствующего сегмента

2.1 Расположение объекта на карте

Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Нансена, 86б.

Приложение 1
Фотографии объекта оценки

Здание КНС на земельном участке

		
Внешний вид сооружения на участке, 1	Внешний вид сооружения на участке, 2	Внешний вид сооружения на участке, 3
		
Внешний вид сооружения на участке, 4	Внешний вид сооружения на участке, 5	Внешний вид помещений, 1
		
Внешний вид помещений, 2	Внешний вид помещений, 3	Внешний вид помещений, 4

Приложение 2