

# ООО «Балтийская оценочная компания»



"Утверждаю"  
Ген. директор

А.А. Митряков

## ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/4

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Здание – гараж с земельным участком  
с КН 39:15:110835:187, площадь 38 кв.м. Разрешенное использование:**

**«под нежилое здание производственного коммерческого назначения, для  
объектов общественно-делового значения»),**

**расположенного по адресу:**

**Калининградская область, г. Калининград,  
ул. Менделеева, на придомовой территории дома № 40а**

**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**

Тип объекта:		Общая площадь 3У, кв. м:		Общая площадь здания, кв. м:		Характер обременения:	
Здание на земельном участке		38,0		13,8		нет	
Наименее неувержденной перепланировки		Нет		Нет		Нет	
Дорога автомобильная		Статусность		Год постройки / Год ввода в эксплуатацию		Год капитального ремонта	
-		-		1945		-	
Субъект РФ		Район		Населенный пункт		№/0	
Калининградская область		Центральный		г. Калининград		Улицы, № дома, № корпуса (строения), № кв. ул. Менделеева, на придомовой территории дома №40а	
Определение рыночной стоимости имущества (без возможных Grundbuch Einträge) для продажи с аукциона							
Администрация городского округа «Город Калининград»							
Муниципальный контракт № 20/2022 от 11.04.2022 г.							
Для целей продажи на аукционном аукционе. Отчет об оценке не может применяться для иных целей							
Инициатор	Наименование / ФИО (для ИП)	Место нахождения объекта недвижимости	ОГРН для присвоения ОГРН	Сведения о порядке страхования ответственности юридического лица			
ИИ/У	«Балтийская оценочная компания»	Калининградская область г. Калининград ул. Звездная, д.35, офис 2.3, тел. 755-665, 53-64-47	10353900040402 от 21 апреля 2005 года	Полит №5091R776/0000821 на 100 000 000 рублей (18.09.2021 г. -17.09.2022 г.)			
Инициирующая (ИИ/ИП/ИП)	Номер в реестре членов СРОО	Категория наименования СРОО	Результаты документов оценки:	Сведения о профессиональной подготовке ИП №106384 (оценка недвижимости), ИП №106543 (оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выданный Высшей школой приватизации и предпринимательства г. Москва от 26.01.2001 года;			
ИИ	000109	Ассоциация «РОО»	Справочной помощи ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №22670В4000047 от 26.03.2022 г., АО «ВСК», действителен до 26.03.2023 г. на 1 000 000 рублей.	- Капитационный аттестат в области оценочной деятельности №031151-1 от 22.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» на 1-ом листе (019726-КА1).			
Субъект объекта		Оценка		Составления отчета			
11.04.2022		28.04.2022		28.04.2022			
Инициатор(ы) (О/ИП/ИП), с НДС для здания, на земельном участке (в рублях)		Договорного подпада (в рублях)		Заградного подпада, с НДС (в рублях)			
169 314,72		-		-			
Инициатор(ы) стоимость, с НДС для здания и земельного участка (в рублях)		Не применялся		Не применялся			
169 314,72		-		-			
		Объект законченный строительством		Не определялся			

(Инициатор(ы) (ИИ/ИП/ИП) и ИИ/ИП(ы) отчит оценок(а))

(Зиндер Е.А.)

Отчет утвердил руководитель

(Инициатор(ы) (ИИ/ИП/ИП) и ИИ/ИП(ы) отчит оценок(а))





# 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 – гараж с земельным участком с КН 39:15:110835:187, площадью 38 кв.м, площадь гаража 15,8 кв.м», по адресу: г. Калининград, ул. Менделеева, на придомовой территории дома № 40а. Разрешенное использование: «под нежилое здание непроизводственного коммерческого назначения, для объектов общественно-делового значения». - 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 здания, в рублях:

169 000 (Сто шестьдесят девять 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 16/4 от 28.04.2022 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком.

Местоположение объекта:		Калининградская область, г. Калининград, ул. Менделеева, на придомовой территории дома № 40а.				
Объект оценки:		Здание – гараж с земельным участком с КН 39:15:110835:187, площадью 38 кв.м, площадь гаража 15,8 кв.м, по адресу: г. Калининград, ул. Менделеева, на придомовой территории дома № 40а. Разрешенное использование: «под нежилое здание непроизводственного коммерческого назначения, для объектов общественно-делового значения».				
		<b>Параметры земельного участка и здания</b>				
	Площадь з/участка, кв.м	Площадь здания, кв.м				
	38,0	15,8				
<b>Описание объекта</b>						
<b>Тип дома</b>	<b>Год постройки</b>	<b>Количество этажей в доме</b>	<b>Этаж</b>	<b>Материал наружных стен</b>	<b>Вид отопления</b>	<b>Перекрытия</b>
	1945	1	1	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 здания, в рублях:		<b>169 000 (Сто шестьдесят девять 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.

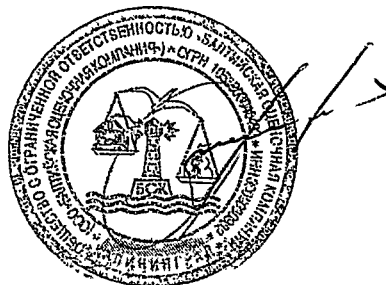
Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик, выполнивший работу



Е.Я. Зиндер

Генеральный директор  
ООО «Балтийская оценочная компания»



А.А. Митряков

Организация	1053900040402
Дата присвоения ОГРН	от 21 апреля 2005 года
Местонахождение организации	236006, г. Калининград, ул. Звездная д. 35, офис 2 и 3
Контактная информация	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 18.09.2022 г. на 100 000 000 рублей

ФИО	Наименование организации, должность
Квалификация по диплому	
Степень участия	

1.8 Информацию о привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки и при проведении оценки объекта предполагаемой стоимости объекта. Опеннику не вменяется поиск таких факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Опеннику не вменяется поиск таких факторов, а также выявление источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе информации.

2. При проведении оценки объекта предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Опеннику не вменяется поиск таких факторов, а также выявление источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе информации.

3. Опенник, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также информацию, полученную при проведении оценки объекта, не несет ответственности за достоверность, при этом ответственно несет ответственность за достоверность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для сведения указывается источник информации.

4. Использование информации при проведении оценки объекта должно осуществляться на основании информации, полученной от Заказчика, а также информации, полученной при проведении оценки объекта. Опеннику не вменяется поиск таких факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Опеннику не вменяется поиск таких факторов, а также выявление источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе информации.

5. Опеннику не вменяется в обязанности доказывать существование факторов, влияющих на стоимость объекта. Опеннику не вменяется доказывать существование факторов, влияющих на стоимость объекта. Опеннику не вменяется доказывать существование факторов, влияющих на стоимость объекта. Опеннику не вменяется доказывать существование факторов, влияющих на стоимость объекта.

6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и 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 инициатива составления стоимости объекта может быть признана рекомендованной для завершения сделки с объектом, если с даты составления информации о стоимости объекта прошло не более 6 месяцев.

9. Сведения, выгоды и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касаются методов и способов проведения оценки объекта, а также итоговой величины стоимости объекта, относясь к профессиональному мнению Специалиста основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. Заключение о рыночной стоимости действующих объектов для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчеты, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

11. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выгоды, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действующим с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученных результатов проведения оценки объектов.

12. Оценка объекта проводилась опенником при соблюдении требований к независимости опенника, предусмотренных законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки (ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299; ФСО №9 утверждено Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327; ФСО №7 утверждено Приказом Министерства экономического развития от 25.09.2014 г. №611.

13. Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны опенником самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства, в связи с чем обеспечивается достоверность настоящего отчета как документа, содержащего сведения о достоверности и обоснованности, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

14. Опенник имеет диплом об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

15. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданско-правовой ответственности опенника.

**1.10 Описание объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип сооружения	Объект недвижимого имущества - Здание - гараж с земельным участком с КН 39:15:110835:187, площадью 38 кв.м, площадью гаража 15,8 кв.м., по адресу: г. Калининград, ул. Менделеева, на придомовой территории дома № 40а. Разрешенное использование: «под нежилые здания непроездного коммерческого назначения, для объектов общестроительного назначения».
Год постройки	1945

Состояние дома	Здание гаража находится в аварийном состоянии и не состоит на учете на снос и реконструкцию. Сведения о проведении капитального ремонта: <a href="https://www.reformazkh.ru">https://www.reformazkh.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 25.03.2021 г. №КУВИ-002/2021-27415994.</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 26.03.2021 г. №КУВИ-002/2021-27437548.</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. Менделеева, на придомовой территории дома №40.

степени ее достоверности. Для определения рыночной величины стоимости используется метод сравнения, а также субъективное мнение Оценщика. Поскольку в своих расчетах Оценщик исходно существовавший подход к оценке (доходный), весовая доля оставшихся подходов принята равной. В результате проведенного анализа рынка и расчетов рыночной стоимости Объекта оценки, земельный участок стоящий гараж были оценены сравнительным подходом, поэтому итоговая рыночная стоимость согласованию не нуждается.

**5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки**

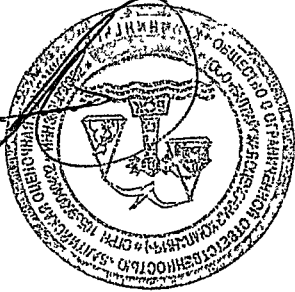
Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены сделки на дату осуществления фактической сделки. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является достоверной, и рекомендовать для целей, предусмотренных Отчетом.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает, что рыночная стоимость Объекта оценки (сооружения на участке), исходя из примененного подхода к оценке каждого из объектов оценки (и гаража и земельного участка), с учетом НДС, по состоянию на дату оценки, без округления:

№п/п	Наименование Объекта оценки	1	2	3	4	5
1	Здание – гараж с земельным участком с КН 39:15:110835:187, площадью 38 кв.м, площадью гаража 15,8 кв.м, по адресу: г. Калининград, ул. Менделеева, на придомовой территории дома №40а	169 314,72	13 026,78	156 287,94	РС с учетом НДС, руб.	РС без НДС
1	Гараж площадью 15,8 кв.м, по адресу: г. Калининград, ул. Менделеева, на придомовой территории дома №40а	78 160,70	13 026,78	65 133,92		
2	Земельный участок с КН 39:15:110835:187, площадью 38 кв.м, по адресу: г. Калининград, ул. Менделеева, на придомовой территории дома №40а. Разрешенное использование: «под нежилые здания непроизводственного коммерческого назначения, для объектов ответственности-делового значения»	91 154,02	-	91 154,02		

Отчет подготовил: Оценщик

Отчет утверждён: Генеральный директор ООО «Валтийская оценочная компания»



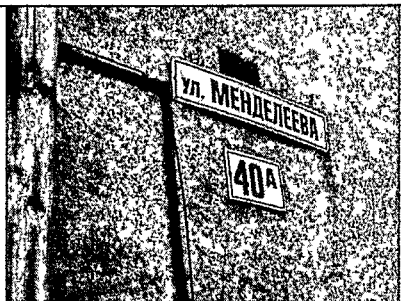
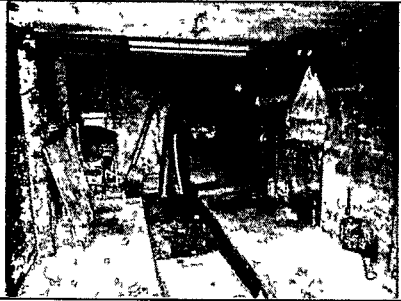
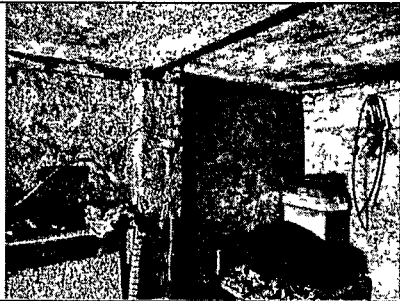



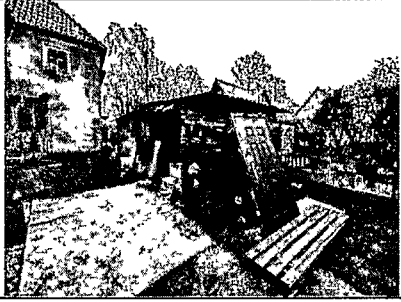


*(Handwritten signature)*

/Е.А. Зиндер  
/А.А. Митри

- 6. Перечень используемых материалов**
- Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
  - Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №29
  - Федеральный стандарт оценки ФСО №2, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №29
  - Федеральный стандарт оценки ФСО №3, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №29
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Минэкономразвития России от июня 2015 г. № 327;
  - Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: «Российское общество оценки», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
  - Стоимость имущества и срок его реализации [Текст]/С.Г. Ермаченков. – М.: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2010. – 140, [1] с.: ил. – (Энциклопедия оценки). – Библиогр.: с. 86-87; 8. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. – СПб.: Издательство «МКС», 2007.
  - Официальный сайт Администрации Калининградской области.
  - Периодические издания: газеты «Ярмарка», «Ва-Банк», «Рынок жилья», «Калининградская правда», «Юристы недвижимости», журналы: «Бса недвижимости», «Недвижимость в Калининграде»
  - Веб-сайт: «Интернет»
  - Архив Оценщика.

Здание гаража на земельном участке на придомовой территории

		
Внешний вид дома	Внешний вид входа в помещение дома	Информационная табличка
		
Внешний вид помещения, 1	Внешний вид помещения, 2	Внешний вид помещения, 3
		
Внешний вид помещения, 4	Внешний вид здания гаража на земельном участке, 1	Внешний вид здания гаража на земельном участке, 2