

общество с ограниченной ответственностью
«ИМПУЛЬС»

Юридический адрес: 236038, Калининград, ул. Ю. Гагарина, 106

ИНН 3906981750 КПП 390601001

ОГРН 1163926055006

Банк: КБ «Энерготрансбанк» (АО)

г. Калининград БИК 042748701 К/сч. 301 018 108 000 000 007 01 Р/сч. 407 028 100 000 000 06945
т. (4012) 33-53-83

ОТЧЕТ

№ 114/01/22

Об оценке рыночной стоимости:

Нежилого здания с кадастровым номером 39:15:150839:67 общей площадью 19,70 м.кв, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150839:687, площадью 61 м.кв по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунистическая, д.37д



Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ИМПУЛЬС»

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ (дата оценки): 02 сентября 2022 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06 сентября 2022 года

г. Калининград, 2022 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Уважаемые господа!

В соответствии с муниципальным контрактом на оказание услуг по оценке рыночной стоимости № 50/2022 от 29 августа 2022 года, специалистами ООО «ИМПУЛЬС» была проведена оценка рыночной стоимости:

Нежилого здания с кадастровым номером 39:15:150839:67 общей площадью 19,70 м.кв, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150839:687, площадью 61 м.кв по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунистическая, д.37д

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе подходах и методиках оценки, оценщик пришёл к следующему заключению:

Стоимость имущества с учетом НДС округленное значение

Нежилого здания с кадастровым номером 39:15:150839:67 общей площадью 19,70 м.кв, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150839:687, площадью 61 м.кв по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунистическая, д.37д

составляет:

868 000,00 руб.

Восемьсот шестьдесят восемь тысяч руб. 00 коп.

Подробное описание подходов при оценке, методологии, положений, условий и выводов по результатам выполненной работы по оценке объектов оценки содержится в предлагаемом Вашему вниманию отчёте об оценке. Оценка произведена, а сам отчёт составлен в полном соответствии с требованиями Стандартов оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

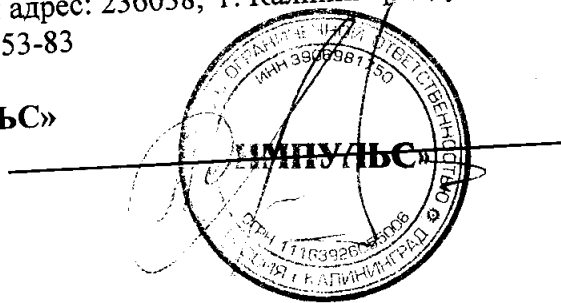
Если у Вас возникнут какие-либо вопросы в рамках выполнения данной работы по оценке объектов оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам:

Наш юридический и фактический адрес: 236038, г. Калининград, ул. Ю. Гагарина д.106

Телефон (4012) 33-53-83

С уважением

Директор ООО «ИМПУЛЬС»
Ероцкий А.С.



5.2. Описание оцениваемых объектов

Реализация проекта строительства здания производилась специализированными строительными организациями технические характеристики внешней и внутренней отделки, архитектурно-строительные являются типичными для помещений по указанному назначению.

Объект оценки представляет собой: нежилое здание, расположенное на земельном участке.

Осмотр объекта произведен 02.09.2022 г. оценщиком Сливиной В.А.

Таблица .Перечень оцениваемого капитального недвижимого имущества, расположенного на земельном участке.

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Год постройки
1	Нежилое здание	39:15:150839:67	19,70	1974

Таблица Описание объекта оценки

Вид права	Собственность – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»		
Вид имущества	Здание		
Вид здания	Капитальное		
Функциональное назначение	Нежилое здание		
Кадастровый номер	39:15:150839:67		
Кадастровая стоимость	690989,32		
Классификация	-		
Общая площадь по данным БТИ, м.кв.	19,70		
Год постройки	1974		
Год капитального ремонта	Нет данных		
Классность	I		
Подземный этаж	Отсутствует		
Высота потолков, м.	-		
Разрешенное использование	Нежилое здание		
Текущее использование	По назначению		
Обременение (права)	Не зарегистрированы		
Возможные ограничения использования (статус памятника архитектуры и т.д.)	Ограничений нет		
Балансовая стоимость, руб.	Данные отсутствуют		
Степень ликвидности	Средняя		
Группа капитальности	I		
Износ % по данным БТИ	Нет данных		
Физическое состояние	Неудовлетворительное		
Фундаменты	Железобетонный	Отопление	Отсутствует
Стены	Кирпич	Водопровод	Отсутствует
Перекрытия	Железобетонные	Канализация	Отсутствует
Перегородки	Кирпич	Электроснабжение	Есть
Кровля	Мягкая кровля	Электроосвещение	Есть
Полы	Бетонные	Газоснабжение	Отсутствует
Проемы	Металлические	Отделка	-
Отделочные работы	-	Дополнительные системы	Отсутствуют

Описание земельного участка

Земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов ограничений в использовании для целей, установленных для земель населенных пунктов, не имеет.

Целевое назначение участков: под бытовое обслуживание.

Таблица. Описание земельного участка

Информация	Описание
Кадастровый номер	39:15:150839:687
Площадь, м.кв.	61,00 м.кв.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание.
Вид права	Собственность – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
Ограничения (обременения)	Не зарегистрированы
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Кадастровая стоимость, руб.	45759,76
Постройки на участке	Есть
Парковка	Есть
Ограждение земельного участка	Нет
Замощение	Нет
Видеонаблюдение	Нет
Освещение земельного участка	Нет
Благоустройство	Нет
Коммуникации	Есть (электричество)
Описание территории	Рельеф участка ровный
Подъезд к земельному участку	Асфальтированная дорога
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Есть

Кадастровый план земельного участка

Участки 39:15:150839:687

Земельный участок 39:15:150839:687
 Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунистическая
 Бытовое обслуживание
 План ЗУ → План КК →

Информация Услуги

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 кадастровый номер: 39:15:150839:687
 кадастровый квартал: 39:15:150839
 Адрес: Калининградская область, г. Калининград, ул. Коммунистическая
 Площадь, уточненная: 61 кв. м
 Статус: Ученный
 категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Бытовое обслуживание
 форма собственности: Собственность публично-правовых образований
 кадастровая стоимость: 99 550,78 руб.
 дата определения: 01.01.2019
 дата утверждения: -
 дата внесения сведений: 18.08.2022
 дата изменения: 19.07.2022

6.5. Согласование результатов расчета рыночной стоимости недвижимого имущества

При получении в результате проведенной оценки разных величин, необходимо согласовать результаты. Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик обоснованно исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица Согласование результатов оценки.

1	Нежилое здание	19,70	735 243,00
2	Земельный участок	61,00	132 257,90
ИТОГО			867 500,90

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение стоимости объекта оценки, которая составила **868 000 рублей**

Согласно ФСО № 3 п. 14 в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления. На основании этого и по правилам математического округления оценщик пришел к выводу, что стоимость данного объекта оценки с учетом округления составит **868 000,00 рублей**

Для установленной цели оценки, в соответствии с условием договора и заданием на оценку, от оценщика не требуется указание возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. В соответствии с ФСО № 4 п.14, итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стоимость с учетом НДС (округленное значение)

Нежилого здания с кадастровым номером 39:15:150839:67 общей площадью 19,70 м.кв,
расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150839:687,
площадью 61 м.кв по адресу: Калининградская область,
г. Калининград, ул. Коммунистическая, д.37д

составляет:

868 000,00 руб.

Восемьсот шестьдесят восемь тысяч руб. 00 коп.

Оценщик



Сливина В.А.

Директор

Ероцкий А.С.

