



"Утверждаю"

Ген. директор \_\_\_\_\_

А.А. Митряков

## ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/6

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Здание магазина со складом  
с земельным участком с КН 39:02:290006:133,  
площадь 1463,0 кв.м,

Разрешенное использование: «для обслуживания магазина, для размещения  
объектов розничной торговли»),  
расположенного по адресу:  
Калининградская область, Гвардейский район,  
пос. Островское,  
дом № 13а

**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

ДОСТОВЕРНОСТЬ  
6 месяцев

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

|  |                                       |  |   |   |  |
|--|---------------------------------------|--|---|---|--|
| <b>Тип объекта:</b>  |                                       | Общая площадь ЗУ, кв. м  |   | Общая площадь здания магазина, кв. м  |  |
| Здание на земельном участке  |                                       | 1463,0   |   | 91,4  |  |
| <b>Наличие неутвержденной перепланировки</b>   |                                       | Наличие обременений  |   | Характер обременений  |  |
| Нет  |                                       | Нет  |   | нет   |  |
| <b>Дорога автомобильная</b>  |                                       | Этажность  |   | Год капитального ремонта  |  |
| -  |                                       | -  |   | -   |  |
| <b>Субъект РФ</b>  |                                       | Район  |   | Физический износ сооружения, %  |  |
| Калининградская область  |                                       | Гвардейский  |   | н/о   |  |
|  |                                       | Населенный пункт   |   | Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.  |  |
|  |                                       | Пос. Островское  |   | дом №13а  |  |
| <p>Определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для продажи с аукциона</p> <p>Администрация городского округа «Город Калининград»</p> <p><b>МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 20/2022 от 11.04.2022 г.</b></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 №5091R/776/0000871 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>Реквизиты документов оценщика:</b>   |   |  |
| 26   | 000109                                | Ассоциация «РОО»   | <b>полуса обязательного страхования гражданской ответственности</b>   | <b>о получении профессиональных знаний</b>  |  |
|  |                                       |  | Страховой полис ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №22670В-0000047 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; |  |
|  |                                       |  | Свидетельство № 00000048 от 22.07.2020 г.   | - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №03151-1 от 22.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» на 1-ом листе (019726-КА1).   |  |
| <b>Осмотр объекта</b>  |                                       | <b>Оценка</b>  |   | <b>Составления отчета</b>   |  |
| 11.04.2022   |                                       | 28.04.2022   |   | 28.04.2022  |  |
| <b>Сравнительного подхода, земельный участок (в рублях)</b>  |                                       | <b>Доходного подхода (в рублях)</b>  |   | <b>Затратного подхода, с НДС (в рублях)</b>   |  |
| 724 960,39   |                                       | Не применялся  |   | 1 744 863,33  |  |
| <b>Рыночная стоимость, с НДС для здания (в рублях)</b>   |                                       | <b>Рыночная стоимость, с НДС для здания (в рублях)</b>   |   | <b>Ликвидационная стоимость (в рублях)</b>  |  |
| 2 469 823,72   |                                       | 2 469 823,72   |   | Не определена   |  |

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и)

(Зиндер Е.Я.)

Отчет утвердил руководитель

(Митряков А.А.)  
М.П.

Объект, законченный строительством



# 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 магазина со складом с земельным участком с КН 39:02:290006:133, площадь 1463,0 кв.м. Разрешенное использование: «для обслуживания магазина, для размещения объектов розничной торговли», расположенного по адресу: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Островское, дом №13а. - 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:**

**2 470 000 (Два миллиона четыреста семьдесят 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 16/6 от 28.04.2022 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком.

|   |               |  |  |                        |                  |            |
|---|---------------|--|--|------------------------|------------------|------------|
| Местоположение объекта:   |               | Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Островское, дом №13а.   |  |                        |                  |            |
| Объект оценки:  |               | Здание магазина со складом с земельным участком с КН 39:02:290006:133, площадь 1463,0 кв.м. Разрешенное использование: «для обслуживания магазина, для размещения объектов розничной торговли», расположенного по адресу: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Островское, дом №13а. |  |                        |                  |            |
| <b>Параметры земельного участка и здания</b>                          |               |  |  |                        |                  |            |
| Площадь з/участка, кв.м   |               | Площадь здания, кв.м   |  |                        |                  |            |
| 1463,0  |               | 91,4   |  |                        |                  |            |
| <b>Описание объекта</b>   |               |  |  |                        |                  |            |
| Тип дома  | Год постройки | Количество этажей в здании   | Этаж   | Материал наружных стен | Вид отопления    | Перекрытия |
|   | 1963          | 1  |  | кирпич                 | Угольный котелок | Дер.       |
| 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.  |                        |                  |            |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, с НДС для здания, в рублях:</b> |               |  | <b>2 470 000 (Два миллиона четыреста семьдесят 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



|  |  |
|--|--|
| 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;<br>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 и 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 законодательства 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 целевого совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом ил 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 магазина со складом с земельным участком с КН 39:02:290006:133, площадь 1463,0 кв.м.<br>Разрешенное использование: «для обслуживания магазина, для размещения объектов розничной торговли», расположенного по адресу: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Островское, дом №13а. |
| Год постройки  | 1963   |

|  |   |
|--|---|
| Состояние дома   | Здание магазина со складом 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 временно не 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-002/2021-27490199.</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 26.03.2022 г. №КУВИ-001/2022-27465761</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, Гвардейский р-н, пос. Островское, дом №13а.

Кадастровый номер 39:02:290003:119  
Гвардейский р-н, п Островское, д. 13а

Кадастровый номер 39:02:290006:133  
Калининградская обл, Гвардейский район, пос Островское, дом №13 "а"

Кадастровый номер — 39:02:290003:119 (найти на кадастровой карте)

Тип — Здание

Этажность — 1 эт.  
Материал стен — Кирпичные  
Год постройки — 1963 г.  
Площадь — 91.4 м<sup>2</sup>

Кадастровый номер — 39:02:290006:133 (найти на кадастровой карте)

Тип — Земельный участок

Категория и виды разрешенного использования:  
\* Земли населенных пунктов  
\* Для размещения объектов розничной торговли  
Площадь — 1463 м<sup>2</sup>

Удобно. Выг  
в формате PDF

Без риска. Га  
если мы не с

Яндекс Ма

Кадастровый номер: 39.02.290006.133

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для обслуживания магазина

Земельный участок по адресу: Калининградская обл, Гвардейский район, пос Островское, дом №13 "а"

Уточненная площадь: 1 463 кв. м.

Межевание: Проведено

▼ Подробнее

**Посмотреть доступные отчеты**

Карта 2GIS

- OpenStreetMap
- Спутник Яндекс
- Спутник Google
- Спутник Bing

Показать кадастровые границы участков

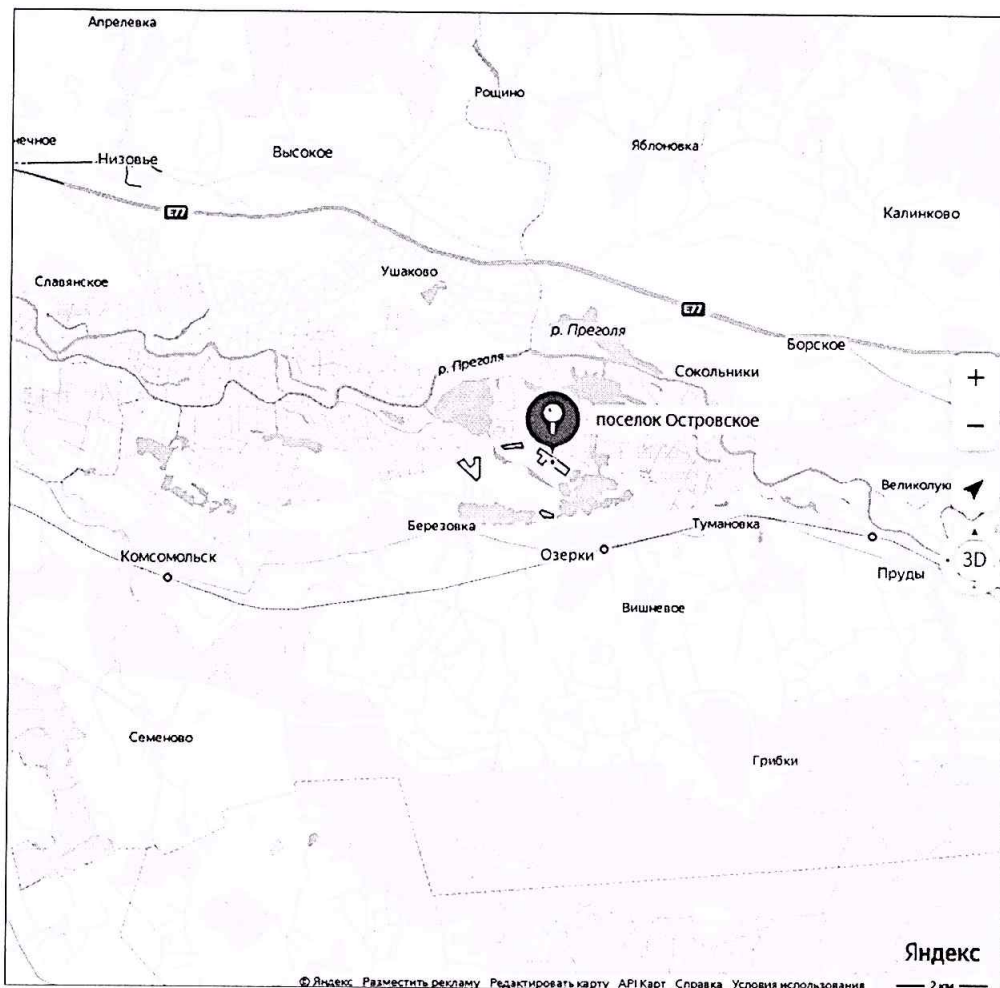
Тематическая карта

Территориальные зоны

**Получить ссылку**

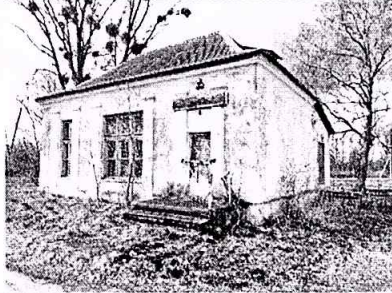


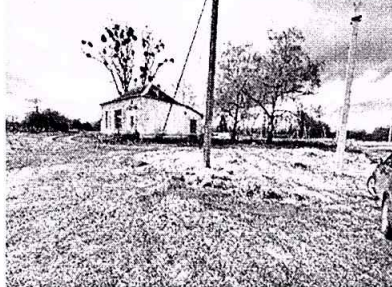







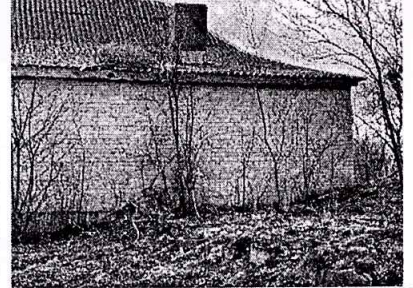
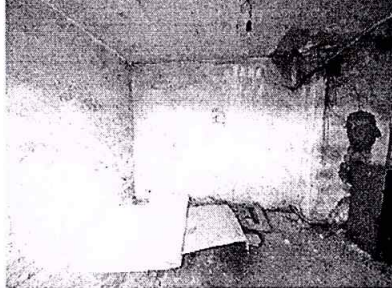

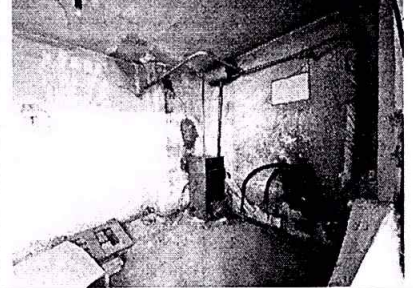
Настроить карту

Показать легенду



Приложение 1  
 Фотографии объекта оценки

Здание магазина со складом на земельном участке

|   |  |   |
|---|--|---|
|    |    |    |
| <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 1</p>                          | <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 2</p>                           | <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 3</p>                            |
|    |    |    |
| <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 4</p>                          | <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 5</p>                           | <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 6</p>                            |
|   |   |   |
| <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке со стороны дороги, 7</p>        | <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке со стороны дороги, 8</p>         | <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 9</p>                            |
|  |  |  |
| <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 10</p>                         | <p>Внешний вид здания магазина на земельном участке, 11</p>                          | <p>Внешний вид фрагмента здания магазина, 1</p>                                       |
|  |  |  |
| <p>Внешний вид помещения, 1</p>   | <p>Внешний вид фрагмента здания магазина, 2</p>                                      | <p>Внешний вид помещения, 2</p>   |