



общество с ограниченной ответственностью  
**« РАО «ОЦЕНКА-ЭКСПЕРТИЗА»**  
Саморегулируемая организация оценщиков  
АССОЦИАЦИЯ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

# ОТЧЕТ

№ 1324-01/22

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:  
Незавершенного строительства семи блок секций с КН 39:15:131007:1264, площадью  
застройки 615,00 м.кв., расположенного по адресу: Россия, Калининградская область,  
г. Калининград, ул. Арсенальная, д.12



**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «РАО «Оценка-Экспертиза»**

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ (дата оценки):** 01 ноября 2022 года.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 01 ноября 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 № 60/2022 от 27 октября 2022 года, специалистами ООО «РАО «Оценка – Экспертиза» была проведена оценка рыночной стоимости:

**Незавершенного строительства семи блок секций с КН 39:15:131007:1264, площадью застройки 615,00 м.кв., расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д.12**

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки например, (финансовые условия), условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

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

**Рыночная стоимость: (округленное) значение с учетом НДС**

**Незавершенного строительства семи блок секций с КН 39:15:131007:1264, площадью застройки 615,00 м.кв., расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д.12**

составляет:

**5 444 000,00**

**Пять миллионов четыреста сорок четыре тысячи рублей 00 копеек**

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, Стандартами «РОО».

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.16в

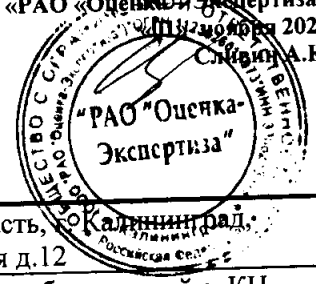
Телефон/факс: (4012) 988-230,988-231

С уважением

Генеральный директор ООО «РАО «Оценка – Экспертиза»

Сливин А.К.





## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Основные факты и выводы

|  |   |                             |      |
|--|---|-----------------------------|------|
| Месторасположение объекта:                                       | Россия, Калининградская область, Калининград, ул. Арсенальная д.12  |                             |      |
| Объект оценки  | Незавершенное строительство семи блок секций с КН 39:15:131007:1264, площадью застройки 615,00 м.кв.  |                             |      |
| <b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки (здание)</b> |   |                             |      |
| Идентификация объекта оценки                                     |   |                             |      |
| Незавершенное строительство семи блок секций                     | 615,00  | 15 %                        | 2015 |
| Основания для проведения оценщиком объекта оценки                | Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; муниципальный контракт 60/2022 от 27 октября 2022 года между Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» и ООО «РАО «Оценка-Экспертиза» |                             |      |
| Порядковому номеру и дате составления отчета                     | 1324-01/22 от 01 ноября 2022 г.   |                             |      |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости   | Для целей реализации  |                             |      |
| <b>Стоимость, полученная различными подходами</b>                |   |                             |      |
|  | Затратный подход  | 5 444 000,00                |      |
|  | Сравнительный подход  | Обосновано не использовался |      |
|  | Доходный подход   | Обосновано не использовался |      |
| Рыночная стоимость округленное значение с учетом НДС составляет: | <b>5 444 000,00</b>   |                             |      |
|  | <b>Пять миллионов четыреста сорок четыре тысячи рублей 00 копеек</b>  |                             |      |

### 1.2. Задание на оценку

|   |  |      |      |
|---|--|------|------|
| Месторасположение объекта:  | Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная д.12                                |      |      |
| Объект оценки   | Незавершенное строительство семи блок секций с КН 39:15:131007:1264, площадью застройки 615,00 м.кв. |      |      |
| Текущее использование   | По назначению  |      |      |
| Состав объекта оценки   | Здание   |      |      |
| <b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки (здание)</b>  |  |      |      |
| Идентификация объекта оценки                                      |  |      |      |
| Незавершенное строительство семи блок секций                      | 615,00   | 15 % | 2015 |
| Имущественные права на объект оценки                              | ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ»   |      |      |
| Обременения права   | Не зарегистрировано  |      |      |
| Обременения каждой из составных частей объекта недвижимости права | Нет  |      |      |
| Договор по оценке:  | Муниципальный контракт 60/2022 от 27 октября 2022 года   |      |      |
| Цель оценки:  | Определение рыночной стоимости   |      |      |
| Оцениваемые права   | Право собственности  |      |      |

|  |  |
|--|--|
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения   | Определение рыночной стоимости для целей реализации<br>Существенные ограничения заказчиком не установлены  |
| Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость  | Определение границ интервалов не предусмотрено заданием на оценку  |
| Степень детализации работ по осмотру   | полный осмотр  |
| Период проведения оценки   | С 01.11.2022 по 01.11.2022.  |
| Порядок и сроки предоставления информации  | Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора   |
| Особенности осмотра объекта  | Отсутствуют  |
| Препятствия к осмотру объекта  | Отсутствуют  |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Отсутствует  |
| В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)   | Данные отсутствуют   |
| Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики                                     | Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2022-111365334 от 05.07.2022 г.<br>Решение по делу №А21-8956/2022 от 07 октября 2002 г.   |
| Допущения и ограничения  | <p>1. Все исходные данные, использованные оценщиком при подготовке, Отчета, были предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>2. Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов. Эти права полагаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства РФ.</p> <p>3. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества, подразумевающего обсуждение юридических аспектов права собственности.</p> <p>4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, оцененного имущества или имущественных прав, связанных с объектом оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>5. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния тех частей объекта недвижимости, которые невозможно изучить иначе, как визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций исполнения. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае</p> |

|   |                    |                           |
|---|--------------------|---------------------------|
| <p>обнаружения) подобных факторов.<br/>         6. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.<br/>         7. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.<br/>         8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.<br/>         9. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в отчете целей.<br/>         10. Согласно заданию на оценку, оценка производится без учета прав на земельный участок.<br/>         11. Общая площадь здания была определена как сумма площадей помещений в пределах внутренних поверхностей наружных стен.</p> |                    |                           |
| <b>Даты и срок проведения оценки</b>  |                    |                           |
| <b>Осмотра</b>  | <b>Оценки</b>      | <b>Составления отчета</b> |
| 01 ноября 2022 г.   | 01 ноября 2022 г.  | 01 ноября 2022 г.         |
| Вид стоимости   | Рыночная стоимость |                           |

### 1.3. Данные о заказчике

|           |   |
|-----------|---|
| Заказчик  | Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» |
| Реквизиты | ИНН 3903010414 БИК 042748001 КПП 390601001<br>ОГРН 1023900592759 дата присвоения 29.11.2002 г.            |
| Адрес     | 266040, г. Калининград, пл. Победы д.1  |

### 1.4. Данные об оценщике

|   |   |
|---|---|
| <b>Сведения об исполнителе - юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>  |   |
| Наименование  | Общество с ограниченной ответственностью «РАО «Оценка-Экспертиза»   |
| Юридический и фактический адрес   | г. Калининград ул. Ю. Гагарина д.16в, п.12<br>тел. 8 (4012) 988-230, 8 (4012) 988-231 <a href="mailto:ocenka.exc@mail.ru">ocenka.exc@mail.ru</a>  |
| Свидетельство о государственной регистрации:  | Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 39 № 0005139606   |
| Реквизиты   | р/с 40702810700000004292 в КБ «Энерготрансбанк» (АО) г. Калининград, к/с 30101810800000000701, БИК 042748701, ИНН 3906263519  |
| ОГРН  | № 1123926017973 дата присвоения 13.04.2012 г.   |
| Страхование ответственности юридического лица   | Наименование страховой компании Страховое акционерное общество «ВСК» страховой полис № 21670В4000070 от 18.05.2022 г. страховая сумма 50 000 000 руб. срок действия полиса с 30.05.2022 г. по 29.05.2023 г. |
| <p>ООО «РАО «Оценка-Экспертиза» имеет в штате более двух оценщиков, работающих в организации на основании трудового договора и которые являются членами саморегулируемой организации, поэтому, на основании ст. 15.1 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. имеет право на заключение договора на проведение оценки. Также подтверждает, требование о независимости оценщика и юридического лица с соответствии с требованиями ст.16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p> |   |
| <b>Сведения об оценщиках, выполнивших оценку и работающих</b>   |   |

## на основании трудового договора

|                               |  |  |   |   |  |   |
|-------------------------------|--|--|---|---|--|---|
| Сливин Алексей Константинович | 27 01 370352 выдан ОВД Октябрьского района г. Калининграда от 22.03.2002 года 236010 РФ Калининградская область г. Калининград, ул. Юбилейная д.10, кв.104 | Оценщик<br>Стаж работы в оценочной деятельности - 16 лет | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 413841 от 04.06.2004 г. Регистрационный номер 890, выдан КВШУ<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022047-1 от 18.06.2021 г. | Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5) | Регистрационный номер 00888 от 12 сентября 2007 г. Свидетельств о 0021149 от 21 июня 2019 г. | Наименование страховой компании РЕСО-ГАРАНТИЯ, договор (полис) № 922/2195966211 страхования ответственности оценщика, страховой полис от 08.06.2022 г. страховая сумма 5 000 000 руб. срок действия полиса с 27.06.2022 г. по 26.06.2023 г. |
|-------------------------------|--|--|---|---|--|---|

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистов и организаций

Не привлекались

### 1.5. Применяемые стандарты

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Применяемые стандарты оценки | Федеральные стандарты № 1, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральные стандарты №2, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральные стандарты №3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральные стандарты №7, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 |
|------------------------------|--|

### 1.6. Перечень документов, используемых оценщиком

|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2022-111365334 от 05.07.2022 г. (копия).</li> <li>• Решение по делу №А21-8956/2022 от 07 октября 2002 г. (копия)</li> </ul> |
|---|

### 1.7. Источники исходных данных, используемых для оценки

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости (сборники «КО-ИНВЕСТ», сборники УПВС Госстроя), базовые удельные показатели по стоимости строительства (БУПС).

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала.

### 1.8. Сертификаты качества

Принимающие участие в работе оценщика гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Стороны выдвигают и взаимно принимают к выполнению требования строгой конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Заказчика или переданной ему по результатам оценки.

3. Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (//Российская газета. - 06 авг. 1998. № 148 - 149),

недвижимости того района, где она расположена. Оценщик в данном разделе отчет сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость объекта.

Анализ земельного участка как условно свободного не проводится исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки, рассматривается объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, таким образом, проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых объектов и их технического состояния.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости производится в соответствии с вышеприведенной методикой.

**Юридически правомочное использование.** Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или её перепрофилирование. Для перепрофилирования здания в иное назначение в ряде случаев может потребоваться согласование проекта в органах санитарно – эпидемиологических служб, пожарной инспекции, ГАИ и т.д. Разрешенное использование земельного участка для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме как текущее назначение, юридически неправомерно.

**Физически возможное использование.** Строительные характеристики здания и его оснащение системами инженерного обеспечения накладывают ограничения на возможные варианты использования объекта, делают физически осуществимым вариант использования объекта только как жилого здания.

**Экономическая целесообразность.** Существующая ситуация на рынке недвижимости, не позволяет прогнозировать использование объекта оценки каким либо другим образом.

**Максимальная доходность.** Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка. В текущих рыночных условиях, возможным вариантами использования, позволяющим получить определенный доход, является перепродажа объекта недвижимости после стабилизации рынка недвижимости

**Вывод:** На основании вышесказанного, был сделан вывод: *лучшим и наиболее эффективным является текущее использование оцениваемого объекта.*

#### 4. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Осмотр объекта произведен 01 ноября 2022 г. оценщиком Сливиным А.К. При осмотре установлено: состояние объекта оценивается как удовлетворительное.

Таблица. Описание оцениваемого объекта

|   |  |
|---|--|
| Тип постройки                             | Незавершенное строительство семи блок секций |
| Степень готовности объекта незавершенного | 15 %   |

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| строительства, %                 |                      |
| Кадастровый (или условный номер) | 39:15:131007:1264    |
| Год начала строительства         | 2015 г.              |
| Количество этажей                | 2                    |
| Площадь застройки                | 615,00               |
| Кадастровая стоимость, руб.      | 795 447,15           |
| Балансовая стоимость, руб.       | Данные отсутствуют   |
| Материал фундамента              | Железобетонный       |
| Материал стен                    | Газосиликатные блоки |
| Материал перекрытий              | -                    |
| Фасад                            | -                    |
| Материал крыши                   | -                    |
| Материал входной двери           | -                    |
| Внутренняя отделка               | Без отделки          |
| Общее физическое состояние       | Удовлетворительное   |

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 5.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества в части применения подходов

**Краткий обзор подходов и методов оценки.** Все этапы проведения оценки указаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1). Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход,
- подход сравнительный (сравнительный анализ продаж),
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости. В рамках затратного подхода для оценки объектов недвижимости могут быть применены метод сравнительной единицы, модульный метод, метод единичных расценок и метод аналогов. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. На информационно закрытых рынках допускается использовать при анализе цены предложения (спроса).

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества



## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость: (округленное) значение

Незавершенного строительства семи блок секций с КН 39:15:131007:1264, площадью застройки 615,00 м.кв., расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д.12

составляет:

5 444 000,00

Пять миллионов четыреста сорок четыре тысячи рублей 00 копеек

Оценщик

 Сливин А.К.

Генеральный директор

 Сливин А.К.

Приложение № 1 Фотографии объекта оценки

