



"Утверждаю"
Ген. директор

А.А. Митряков

ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/2

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Нежилое помещение
1-го этажа),
расположенного по адресу:
Калининградская область, г. Калининград, ул. Подп. Емельянова,
дом 74-80

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

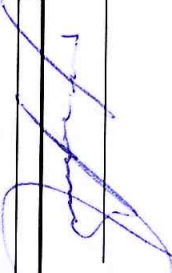
Тип помещения: нежилое	Кол-во комнат н/о	Этаж 3	Общая площадь, кв. м 39,9	Характер обременений	
Наличие неутвержденной перепланировки Нет					
Тип/серия дома	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
Многоквартирный дом	5 (в т.ч. 1 подземный)	1967		0%	
Субъект РФ Калининградская область	Район Центральный	Населенный пункт г. Калининград	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв. ул. Писка Емельянова, д. 74-80		
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 ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
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	Полис №3091R776/00008/21 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 «РСО»	полна обязанности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №22670R4000047 от 26.03.2022 г., АО «ВСК», действителен до 26.03.2023 г. на 1 000 000 рублей.	о получении профессиональных знаний	
			С/страховой полис ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №22670R4000047 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; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031151-1 от 22.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» на 1-ом листе (019726-КА1).	
Осмотр объекта 11.04.2022		Оценки 28.04.2022	Составления отчета 28.04.2022		
Сравнительного подхода (в рублях) 2 667 923,40 223 269,50		Доходного подхода (в рублях) Не применялся		Затратного подхода (в рублях) Не применялся	
Рыночная стоимость, с НДС (в рублях) 2 667 923,40 223 269,50		Ликвидационная стоимость (в рублях) Не определялась			

Объект, законченный строительством

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и)

(Зиндер Е.Я.)

Отчет утвердил руководитель

(Митряков А.А.)
М.П.





ООО «Балтийская оценочная компания»

236006, г. Калининград, ул. Звездная, дом 35, офис 2 и 3

Тел. (4012) 755 665

Е-mail: bok39@mail.ru

ИНН/КПП 3908030982/390601001

ОГРН 1053900040402

Сопроводительное письмо

28 апреля 2022 г.

Уважаемый Сергей Валерьевич!

На основании МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТА № 20/2022

на оказание услуг по оценке рыночной стоимости от 11.02.2022 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 – нежилого помещения 1-го этажа, общей площадью 39,9 кв. м., расположенной на 1-м этаже в 5-ти этажном (в т. ч. 1 подземный) доме – Далее по тексту «*Объект оценки*», по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, д. 74-80, пом. 1а из лит. Аа.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей продажи на муниципальном аукционе. 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, в рублях:

2 223 000 (Два миллиона двести двадцать три тысячи) 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

Стр.
2
3
5
6
6
6
8
8
8
9
9
10
10
10
13
13
13
14
14
15
16
34
34
34
35
35
35
35
38
38
43
43
43
43
45
45
46
48
54
64

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 16/2 от 28.04.2022 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком.

Местоположение объекта:		Калининградская область, г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, д. 74-80, с отдельным входом				
Объект оценки:		Право собственности на нежилое помещение				
		Площадь нежилого помещения м. кв.				
		Общая				
		39,9				
Описание объекта						
Тип дома	Год постройки	Количество этажей в доме	Этаж	Материал наружных стен	Вид отопления	Перекрытия
Многоквартирный жилой	1967	5	1	Кирпич силикатный	Центральное	Железобетонные
Цель оценки			Определение рыночной стоимости Объекта оценки			
Назначение оценки			Для целей продажи на муниципальном аукционе. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.			
Дата оценки			11 апреля 2022 г.			
Рыночная стоимость Объекта оценки, с НДС			2 223 000 (Два миллиона двести двадцать три тысячи) 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 специалистах

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

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.
2. 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.
3. 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.
4. Используемые 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.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.
6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным 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 итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей 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.
9. 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 Специалистов основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
10. 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.
11. 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.
12. Оценка объекта проводилась оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки (ФСО №1,2,3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299; ФСО №9 утвержден Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327; ФСО №7 утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25.09.2014 г. №611.
13. 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.
14. Оценщик имеет диплом об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.
15. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности оценщика.

1.10 Описание объекта оценки

Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многokвартирный жилой
Год постройки	1967
Состояние дома	Дом не находится в аварийном состоянии и не состоит на учете на снос и реконструкцию. Сведения о проведении капитального ремонта: https://www.reformagkh.ru

	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, законченный строительством	
Планируемая дата завершения строительства	-	
Планируемый срок от даты окончания строительства до получения документов на право собственности	-	
Количество квартир	н/д	
Материал наружных стен	Из силикатного кирпича	
Материал перекрытий	Железобетонные	
Кровля	Рубероид	
Техническое обеспечение здания	Водоснабжение:	Центральное
	Электроснабжение:	Центральное
	Канализация:	Центральная
	Горячее водоснабжение:	Центральное
	Вид отопления:	Центральное
Газ	н/д	
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада дома	Удовлетворительный	
Уровень защищенности подъезда	-	
Состояние общественных зон подъезда	-	
Лифты	-	
Мусоропровод	-	
Противопожарная безопасность	-	
Наличие и тип парковки	-	
Количество этажей в здании	5	
Количество квартир на этаже	-	
Общее состояние дома	Объект, законченный строительством в 1967 году	
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Нет	
Прочие особенности дома	Нет	
Методика определения физического износа гражданских зданий утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404	н/д	

Местоположение/окружение Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Экологическая обстановка в районе	Средняя
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя (дом расположен торцом вблизи от проездной дороги со высокой интенсивностью транспортного потока)
Эстетичность окружающей застройки	Средняя
Престижность района	Средняя
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая застройка
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Средняя
Близость к объектам развлечений и отдыха	Средняя
Придомовая территория	Не огорожена
Наличие зеленых насаждений	Есть
Дополнительная существенная информация	- до ближайшей остановки городского транспорта 5 минут пешком; - в транспортной доступности школа;

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	- в пешей доступности продуктовые магазины, детские сады. Объекты, ухудшающие привлекательность данного двора, отсутствуют.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Информация по объекту оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес Объекта оценки	Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, д. 74-80, пом 1а, из лит. Аа.
Тип планировки	Фиксированный
Этаж расположения	1, с отдельным входом
Площадь, кв. м: общая / жилая/ подсобная	39,9
Количество комнат	4
Смежные комнаты	-
Площадь кухни, кв. м	нет
Санузел	1,2 кв.м
Вспомогательные и подсобные помещения (Коридор)	-
Лоджия (балкон)	нет
Высота потолков, м	2,55
Пол	Стяжка (линолеум)
Стены	обои
Потолок	Перекрытия
Окна	Деревянные
Сантехника/состояние	Удовлетворительное
Подключение к электричеству	Есть
Подключение к холодному /горячему водоснабжению	Есть
Подключение к канализации	Есть
Межкомнатные двери	Есть
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	Радиаторы
Кухонная плита	-
Дополнительные удобства	Нет
Вид из окон	Во двор
Дополнительные системы безопасности	Нет
Перепланировка	Нет
Состояние объекта (субъективная оценка)	Состояние отделки помещения – удовлетворительно
Необходимые ремонтные работы	По необходимости
Дополнительная существенная информация	Нет
Текущее использование	Предполагается использование по свободному назначению
Степень ликвидности	Для определения степени ликвидности проанализированы следующие факторы: местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов; состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для использования по назначению; наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам; - площадь объекта оценки. По итогам анализа, оценщик сделал вывод, что данный объект оценки является ликвидным.
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	• Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-104509039 от 12.08.2021 г.

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

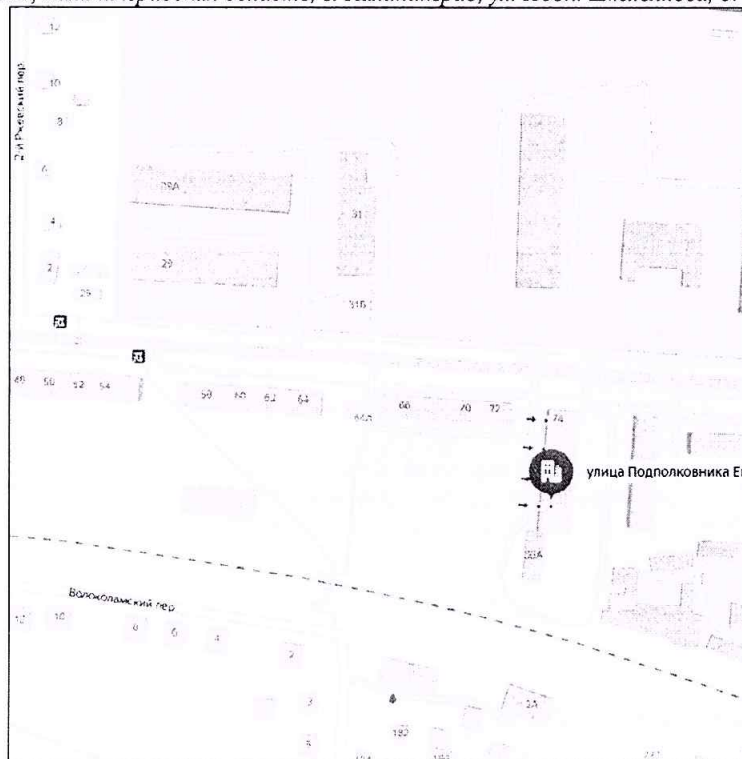
Анализ представленной Заказчиком информации

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. Подп. Емельянова, д. 74-80





2.2 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Данные, используемые при проведении оценки	Источники получения
Анализ рынка недвижимости	- периодические издания (журналы): «Эксперт», «Бизнес журнал», «Бизнес Балтики», «Недвижимость в Калининграде», газеты: «Гражданин», «Калининградская правда», «Юристы и недвижимость»; - интернет-сайты www.gorodkanta.ru , www.klgd.ru , www.gov39.ru , www.gks.ru , www.gov.kaliningrad.ru , www.rosreestr.ru , www.agraruy-39.ru , https://kaliningrad.cian.ru/
Цены рынка продаж и предложений (по объектам соответствующего сегмента) выставленных на продажу	- периодические издания (газеты): «Из рук в руки», «Ярмарка», «Юристы и недвижимость» и др. Интернет сайты: www.Avito.ru , www.Irr.ru , www.dn39.ru , www.gov39.ru , www.gks.ru , https://kaliningrad.cian.ru/ , www.gov.kaliningrad.ru , www.klops.ru , www.kaliningrad.barahla.net .
Нормативная база	Консультант-Плюс

2.3 Описание Калининградского региона

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Федеральный округ: Северо-Западный.

Регион: Калининградская область

Калининградская область, образованная 7 апреля 1946 года, является самым западным регионом Российской Федерации, полностью отделенным от остальной территории страны сухопутными границами иностранных государств и международными морскими водами. Ближайший областной центр России - Псков (800 км), расстояние до Москвы - 1289 км. В Калининградском регионе находится единственный незамерзающий российский порт на Балтийском море. Пересекающие область транзитные коммуникации являются кратчайшим путем, связывающим Россию и страны Западной Европы.

Географическая характеристика и климат:

Территория области 15,1 тыс. кв.км. (0,1% территории РФ).

Состав земель:







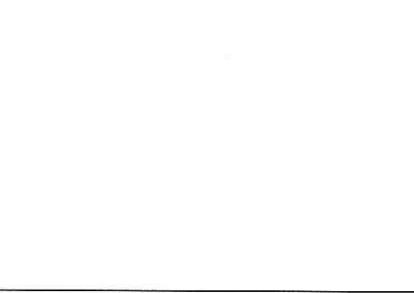


Леса - 18,0%.

Вода - 12,2%.

Сельскохозяйственные земли - 52,2%.

Прочие земли - 17,6%.

Приложение 1
 Фотографии объекта оценки

		
<p>Внешний вид дома</p>	<p>Внешний вид входа в помещение дома</p>	<p>Информационная табличка</p>
		
<p>Внешний вид помещений, 1</p>	<p>Внешний вид помещений, 2</p>	<p>Внешний вид помещений, 3</p>
		
	<p>Санузел</p>	

Приложение 2