

ООО «Балтийская оценочная компания»



"Утверждаю"
Ген. директор

А.А. Митряков

ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/16

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Нежилое помещение
подвала, пом. II из лит. А),
расположенного по адресу:
Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Чекистов, дом №49

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: нежилые	Кол-во комнат гараж	Этаж подвал	Общая площадь, кв. м 12,1	Характер обременений
Наличие неутвержденной перепланировки Нет		Наличие обременений Нет		
Тип/серия дома Многоквартирный дом / картичный	Этажность 4 (с мансардой и подвалом)	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию 1945	Год капитального ремонта	Физический износ здания, % 0%
Субъект РФ Калининградская область	Район Центральный	Населенный пункт г. Калининград	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв. Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Чекастов, дом №49, нежилое помещение подвала, пом. П из лит.А	
<p>Определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интэрвала) для целей 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</p>				
Форма ООО	Наименование / Ф.И.О. (для ИП) «Балтийская оценочная компания»	Место нахождения, контактная информация Калининградская область, г. Калининград, ул. Звездная, д.35, офис 2.3, тел. 755-665, 53-64-47	ОГРН, дата присвоения ОГРН 1053900040402 от 21 апреля 2005 года	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица Полис №5091R776/00008/21 на 100 000 000 рублей (18.09.2021 г. - 17.09.2022 г.)
Стаж работы (кол-во лет) 26	Номер в реестре членов СРОО 000109	Краткое наименование СРОО Ассоциация «РОО»	о членстве в СРОО Свидетельство № 0000048 от 22.07.2020 г.	о получении профессиональных знаний - Диплом о профессиональной переподготовке ИП №106384, (оценка недвижимости), ИП №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-КА).
Реквизиты документов оценщика:				
Осмотр объекта 11.04.2022		Оценка 11.04.2022	Составления отчета 28.04.2022	
Сравнительного подхода, с НДС (в рублях) 196 650,41		Доходного подхода (в рублях) Не применялся		Затратного подхода, с НДС (в рублях) 234 277,43
Рыночная стоимость, с НДС (в рублях) 215 463,92		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

E-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 11.04.2022 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 – нежилого помещения, общей площадью 12,1 кв.м, расположенного, по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Чекистов дом №49, нежилое помещение подвала, пом. II из лит.А (далее по тексту «*Объект оценки*»).

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:

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с НДС, в рублях:

215 000 (Двести пятнадцать 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 16/16 от 28.04.2022 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком.

Местоположение объекта:		Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Чекистов дом №49, нежилое помещение подвала, пом. II из лит.А				
Объект оценки:		Право собственности на нежилое помещение				
		Площадь нежилого помещения м. кв.				
		Общая				
		12,1				
Описание объекта						
Тип дома	Год постройки	Количество этажей в доме	Этаж	Материал наружных стен	Вид отопления	Перекрытия
Многоквартирный жилой	1945	4	подвал	Кирпич	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 для гаража, в рублях:			215 000 (Двести пятнадцать тысяч) 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

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 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	Ниже удовлетворительного	
Внешний вид фасада дома	Ниже удовлетворительного	
Уровень защищенности подъезда	-	
Состояние общественных зон подъезда	-	
Лифты	-	
Мусоропровод	-	
Противопожарная безопасность	-	
Наличие и тип парковки	-	
Количество этажей в здании	4	
Количество квартир на этаже	-	
Общее состояние дома	Объект, законченный строительством	
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 №404	н/д	

Местоположение/окружение Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Экологическая обстановка в районе	Хорошая
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя (дом не расположен вблизи от проездной дороги с высокой интенсивностью транспортного потока)
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Высокая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая и промышленная 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; - в пешей доступности продуктовые магазины, детские сады и др.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в	Объекты, ухудшающие привлекательность данного двора, отсутствуют.

целом	
Информация по объекту оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес Объекта оценки	Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Чекистов дом №49, нежилое помещение подвала, пом. П из лит.А
Тип планировки	Фиксированный
Этаж расположения	подвал
Площадь, кв. м: общая / жилая/ подсобная	12,1
Количество комнат	-
Смежные комнаты	-
Площадь кухни, кв. м	нет
Санузел	-
Вспомогательные и подсобные помещения (Коридор)	-
Лоджия (балкон)	нет
Высота потолков, м	2,2
Пол	Стяжка
Стены	Побелка
Потолок	Перекрытия
Окна	-
Сантехника/состояние	-
Подключение к электричеству	-
Подключение к холодному /горячему водоснабжению	-
Подключение к канализации	-
Межкомнатные двери	-
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	-
Кухонная плита	-
Дополнительные удобства	Нет
Вид из окон	-
Дополнительные системы безопасности	Нет
Перепланировка	Нет
Состояние объекта (субъективная оценка)	Состояние отделки помещения – ниже удовлетворительного
Необходимые ремонтные работы	По необходимости
Дополнительная существенная информация	Нет
Текущее использование	Предполагается использование по 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-002/2021-127472775 от 24.09.2021 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

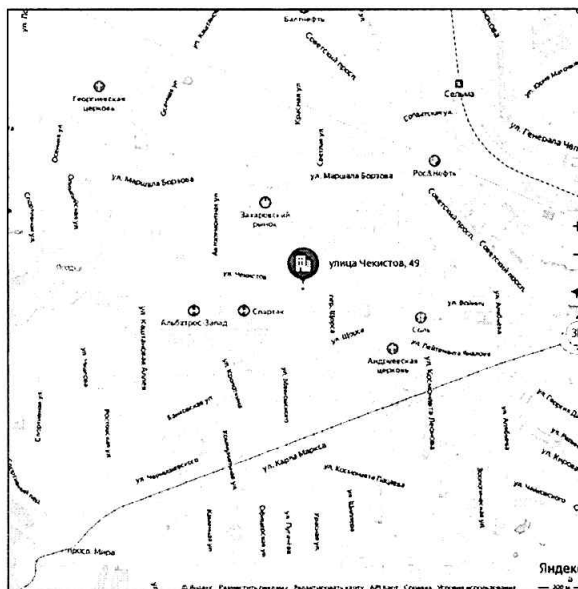
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Право Муниципальной собственности.	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном 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. Чекистов, д. 49, нежилое помещение подвала, пом. II из лит. А

Кадастровый номер 39:15:121307:21 Калининградская область, г Калининград, ул Чекистов, д 49
Кадастровый номер — 39:15:121307:21 (найти на кадастровой карте)
Тип — Здание
Описание — квартирный
Этажность — 4 эт.
Материал стен — Кирпичные
Год постройки — 1945 г.
Площадь — 615,8 м ²
Другое написание адреса — г Калининград, ул Чекистов, д. 49



Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 29.06.2020) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения..."

1. I. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

(в ред. Постановления Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

(см. текст в предыдущей редакции)

Приложение 1

Фотографии объекта оценки

		
Внешний вид дома	Внешний вид торца дома	Внешний вид входа в гараж, 1
		
Адресная табличка	Внешний вид помещения, 1	Внешний вид помещения, 2
		
Внешний вид помещения, 3	Внешний вид помещения, 4	Внешний вид помещения, 5

[Handwritten signature]

54 пемь-
десе... зирьре
Зингер Е.А.