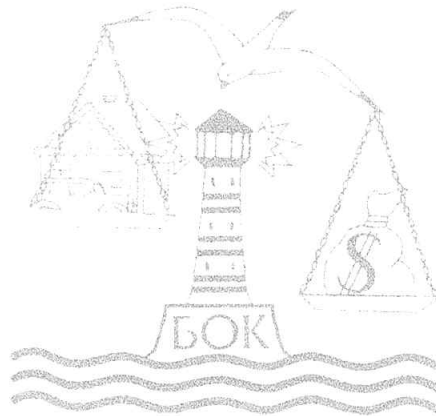


ООО «Балтийская оценочная компания»



"Утверждаю"

Ген. директор

А.А. Митряков

## ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/14

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Нежилое помещение  
подвала, пом. II),  
расположенного по адресу:  
Калининградская, обл., г. Калининград, проспект Победы, дом № 47**

**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  
в месяцах

г. Калининград – 2022

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

|  |                                 |   |   |  |
|--|---------------------------------|---|---|--|
| Тип помещения:<br><i>нежилые</i>   | Кол-во комнат<br><i>гараж</i>   | Этаж<br><i>подвал</i>   | Общая площадь, кв. м<br><i>14,6</i>   | Характер обременений<br><i>нет</i>   |
| Наличие неутвержденной перепланировки<br><i>Нет</i>  |                                 |   |   |  |
| Тип/серия дома   | Этажность                       | Год постройки / Год ввода в эксплуатацию  | Год капитального ремонта  | Физический износ здания, %   |
| <i>Многоквартирный дом / из прочих материалов</i>  | <i>3 (и 1 подземный)</i>        | <i>1945</i>   |   | <i>0%</i>  |
| Субъект РФ<br><i>Калининградская область</i>   | Район<br><i>Центральный</i>     | Населенный пункт<br><i>г. Калининград</i>   | Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.<br><i>ул. Офицерская, д. 27, нежилая постройка подвала 1-3</i> |  |
| Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ широта) для целей ипотечной сделки |                                 |   |   |  |
| 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 №5091R776/00008/21 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   | о членстве в СРОО   | о получении профессиональных знаний  |
| 26   | 000109                          | Ассоциация «РОО»  | Свидетельство № 0000048 от 22.07.2020 г.  | - Лицом 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;<br>- 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<br>11.04.2022   |                                 | Оценки<br>11.04.2022  |   |  |
| Сравнительного подхода, с НДС (в рублях)<br>429 079,11   |                                 | Доходного подхода (в рублях)<br>Не применялся   |   |  |
| Рыночная стоимость, с НДС (в рублях)<br>412 416,86   |                                 | Ликвидационная стоимость (в рублях)<br>Не определялась  |   |  |
| Затратного подхода, с НДС (в рублях)<br>395 754,60   |                                 | Составления отчета<br>28.04.2022  |   |  |
| 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 11.04.2022 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 14,6 кв.м, расположенного, по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, проспект Победы, дом № 47, нежилое помещение подвала, пом. II (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:**

**412 000 (Четыреста двенадцать 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 16/14 от 28.04.2022 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком.

|   |                      |   |   |                               |                      |                       |
|---|----------------------|---|---|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Местоположение объекта:                         |                      | <i>Калининградская, обл., г. Калининград, проспект Победы, дом № 47, нежилое помещение подвала, пом. II</i> |   |                               |                      |                       |
| Объект оценки:                                  |                      | <i>Право собственности на нежилое помещение</i>   |   |                               |                      |                       |
|   |                      | <i>Площадь нежилого помещения м. кв.</i>  |   |                               |                      |                       |
|   |                      | Общая   |   |                               |                      |                       |
|   |                      | 14,6  |   |                               |                      |                       |
| <i>Описание объекта</i>                         |                      |   |   |                               |                      |                       |
| <i>Тип дома</i>                                 | <i>Год постройки</i> | <i>Количество этажей в доме</i>   | <i>Этаж</i>   | <i>Материал наружных стен</i> | <i>Вид отопления</i> | <i>Перекрытия</i>     |
| <i>Многоквартирный жилой</i>                    | <i>1945</i>          | <i>4</i>  | <i>подвал</i>   | <i>Кирпич</i>                 | <i>Центральное</i>   | <i>Железобетонные</i> |
| 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.   |                               |                      |                       |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, с НДС</b> |                      |   | <b>412 000 (Четыреста двенадцать 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

|  |  |
|--|--|
| 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 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

- 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 из 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 законодательству 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 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.
- 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.
- 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, предусмотренного 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 здания

| Показатель   | Описание или характеристика показателя  |
|--|---|
| Тип здания   | Многоквартирный жилой   |
| Год постройки  | 1945  |
| Состояние дома   | Дом не находится в аварийном 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, 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   | 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  | 4 (с подвалом и мансардой)         |             |
| 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 расположен вблизи от проездной дороги с высокой интенсивностью транспортного потока)   |
| Эстетичность окружающей застройки  | Хорошая   |
| Престижность района  | Высокая   |
| Зонирование района (преобладающий тип застройки)   | Жилая застройка   |
| Близость к объектам социально-бытовой сферы  | Средняя   |
| Близость к объектам развлечений и отдыха   | Средняя   |
| Придомовая территория  | Огорожена   |
| Наличие зеленых насаждений   | Есть  |
| Дополнительная существенная информация   | - до ближайшей остановки городского транспорта 5 минут пешком;<br>- в транспортной доступности школа;<br>- 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  |  |
|--|--|
| <b>Информация по объекту оценки</b>  |  |
| <b>Показатель</b>  | <b>Описание или характеристика показателя</b>  |
| Адрес Объекта оценки   | Калининградская область, г. Калининград, пр-т Победы, д. 47, пом. II.  |
| Тип планировки   | Фиксированный  |
| Этаж расположения  | подвал   |
| Площадь, кв. м: общая / жилая/ подсобная   | 14,6   |
| Количество комнат  | -  |
| Смежные комнаты  | -  |
| Площадь кухни, кв. м   | нет  |
| Санузел  | -  |
| Вспомогательные и подсобные помещения (Коридор)  | -  |
| Лоджия (балкон)  | нет  |
| Высота потолков, м   | 1,80   |
| Пол  | Стяжка   |
| Стены  | Побелка, окраска   |
| 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 – среднее  |
| Необходимые ремонтные работы   | По необходимости   |
| Дополнительная существенная информация   | Нет  |
| Текущее использование  | Предполагается использование по назначению   |
| Степень ликвидности  | Для определения степени ликвидности проанализированы следующие факторы:<br>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.<br>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-002/2021-127472603 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        |

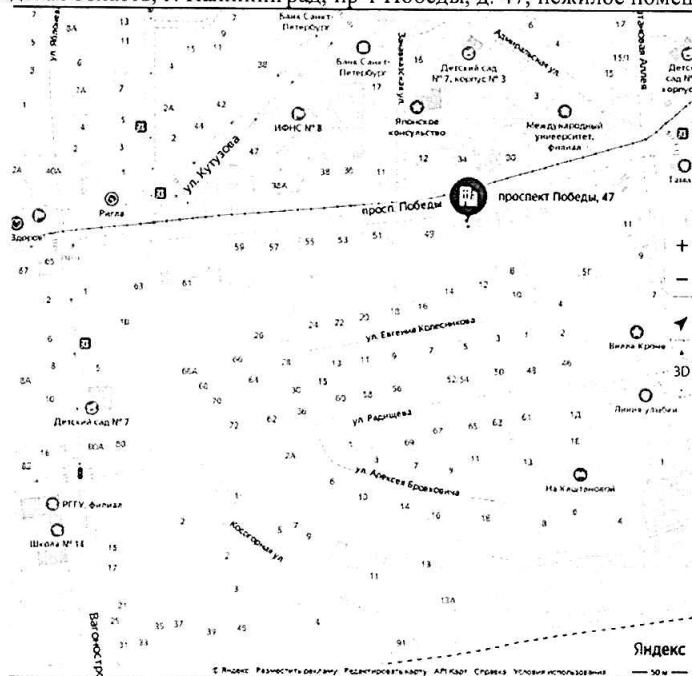
#### Анализ представленной Заказчиком информации

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| 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, пр-т Победы, д. 47, нежилое помещение подвала. пом II.



Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Победы, д. 47

Кадастровый номер — 39:15:111506:169 (найти на кадастровой карте)

Тип — Здание

Описание — квартирный

Этажность — 4 эт.

Материал стен — Кирпичные

Год постройки — 1925 г.

Площадь — 872,9 м²

Другое написание адреса — г. Калининград, пр-кт Победы, д. 47



## 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:

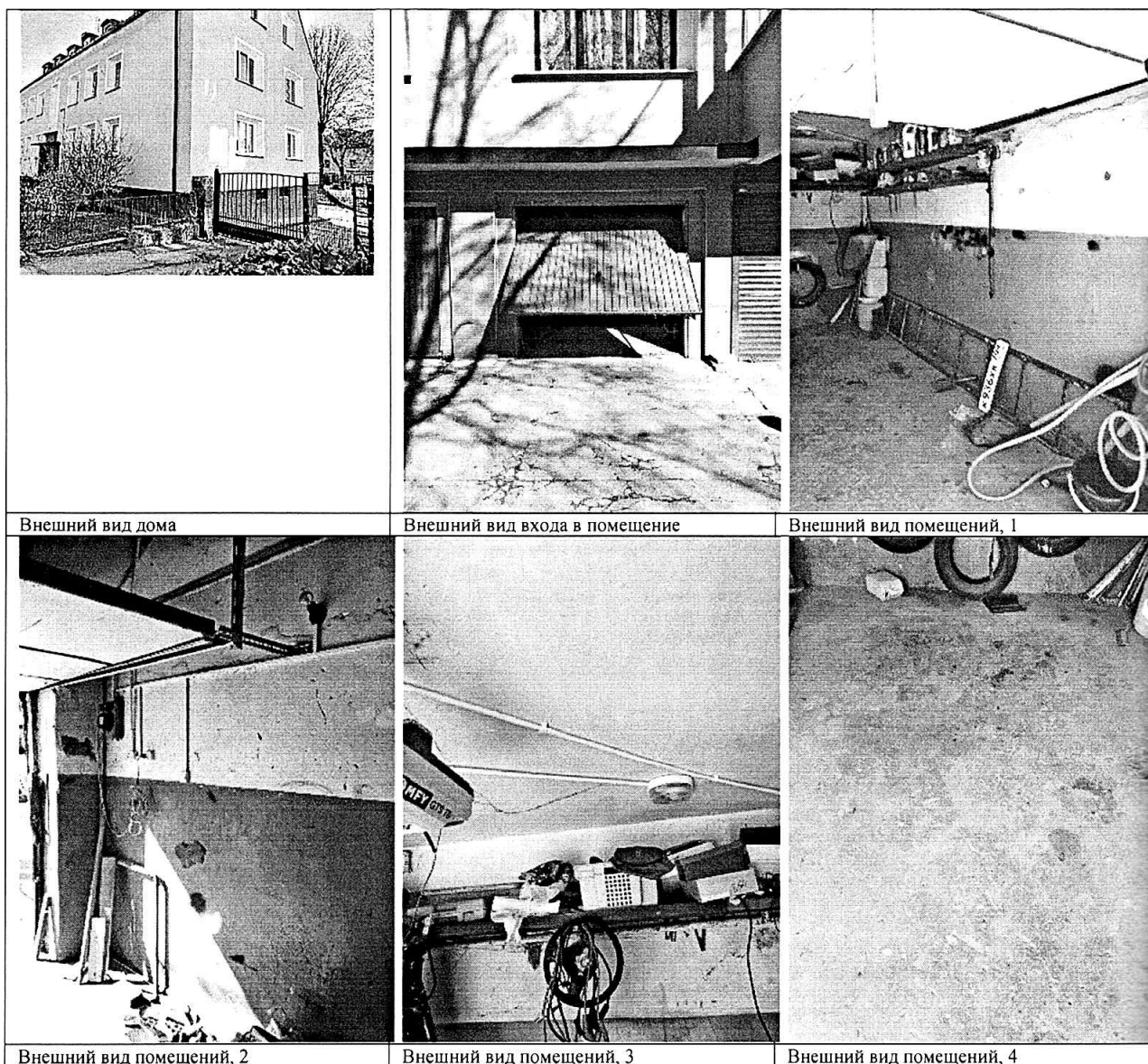
- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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



Приложение 2