

ООО «Балтийская оценочная компания»



"Утверждаю"
Ген. директор

А.А. Митряков

ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/15

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Нежилое помещение
подвала, гараж I), расположенного по адресу: Калининградская, обл., г.
Калининград, ул. Тургенева, дом № 28а

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

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Тип помещения: нежилые	Коп-но комнат гориз	Этаж подвал	Общая площадь, кв. м 33,8	Характер обременений нет
Наличие неутвержденной перепланировки Нет				
Тип/серия дома Многоквартирный дом / куртичный	Этажность 3 (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. Тургенева, дом №28а, нежилое помещение подвала, горизонт I	
Определение рыночной стоимости имущества (без возможных эвристик интервала) 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				
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 №50918776/00008/21 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»	Результаты документов оценки: полная обязательного страхования гражданской ответственности Страховой полис ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №226708-4000047 от 26.03.2022 г., АО «ВСК», действителен до 26.03.2023 г. на 1 000 000 рублей.	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-К41).
Осмотр объекта 11.04.2022		Оценки 11.04.2022	Составления отчета 28.04.2022	
Сравнительного подхода, с НДС (в рублях) 397 338,94		Доходного подхода (в рублях) Не применялся		Затратного подхода, с НДС (в рублях) 594 291,25
Рыночная стоимость, с НДС (в рублях) 495 815,10		Ликвидационная стоимость (в рублях) Не определялась		

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и)

(Зиндер Е.Я.)

Отчет утвердил руководитель



11.04.2022
оценочная
помощь
дом №28а
Цель
об оценке
Оценочная
Дата
Дата
форме
список
Отчета
Принят
документ
Заключен
местор
документ
С учета



О
далее.
Федеральное
исследование
непосредственно

С у в
ООО



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 33,8 кв.м, расположенного, по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Тургенева, дом №28а, нежилое помещение подвала, гараж I (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:

Рыночная стоимость объекта Оценки, с НДС, для
гаража, в рублях:

496 000 (Четыреста девяносто шесть 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 16/15 от 28.04.2022 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком.

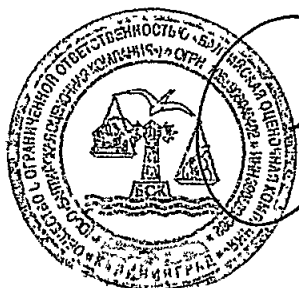
Местоположение объекта:		Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Тургенева, дом №28а, нежилое помещение подвала, гараж I				
Объект оценки:		Право собственности на нежилое помещение				
		Площадь нежилого помещения м. кв.				
		Общая				
		33,8				
Описание объекта						
Тип дома	Год постройки	Количество этажей в доме	Этаж	Материал наружных стен	Вид отопления	Перекрытия
Множквартирный 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:		496 000 (Четыреста девяносто шесть 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

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

- 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 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 может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для каждого сведения 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 совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом и 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 утверждены Приказами Министерства экономического развития от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299; ФСО №9 утверждены Приказом 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 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: 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 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	Среднее	
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Нет	
Прочие особенности дома	Есть	
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 административная 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. Тургенева, дом №28, нежилое помещение подвала, гараж I
Тип планировки	Фиксированный
Этаж расположения	Цоколь (подвал)
Площадь, кв. м: общая / жилая/ подсобная	33,8
Количество комнат	-
Смежные комнаты	-
Площадь кухни, кв. м	нет
Санузел	-
Вспомогательные и подсобные помещения (Коридор)	-
Лоджия (балкон)	нет
Высота потолков, м	2,0
Пол	Стяжка
Стены	Побелка
Потолок	Перекрытия
Окна	-
Сантехника/состояние	-
Подключение к электричеству	Есть, но источник не выяснен
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-002/2021-127472901 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

Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Тургенева, дом №28а, нежилое помещение подвала, гараж I

Кадастровый номер 39:15:131809:50
Калининградская область, г Калининград, ул Тургенева, д 28а

Кадастровый номер — 39:15:131809:50 (найти на кадастровой карте)

Тип — Здание

Описание — квартирный

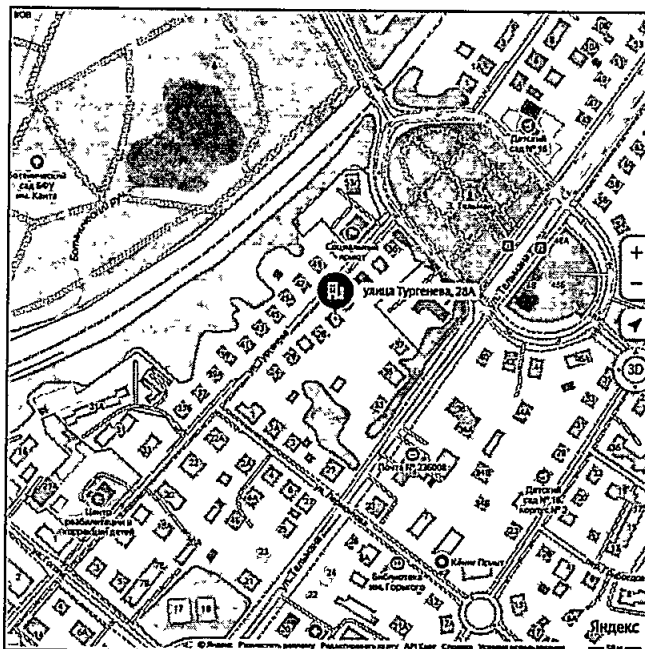
Этажность — 4 эт.

Материал стен — Кирпичные

Год постройки — 1945 г.

Площадь — 261.2 м²

Другое написание адреса — г Калининград, ул Тургенева, д. 28а





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.klkd.ru, www.gov39.ru, www.gks.ru, www.gov.kaliningrad.ru, www.rosreestr.ru, www.agrariy-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 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%.

Максимальная протяженность области с востока на запад составляет 195 км, с севера на юг - 110 км. На севере и востоке на протяжении 200 км она граничит с Литовской Республикой, на юге на протяжении 210 км - с республикой Польша, на западе область ограничивает 140-километровое побережье Балтики.

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:

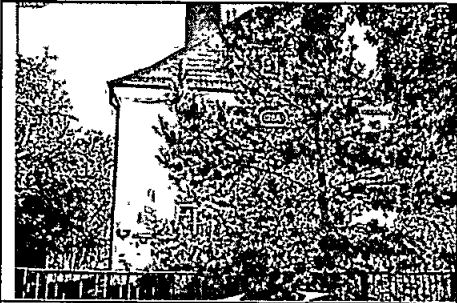
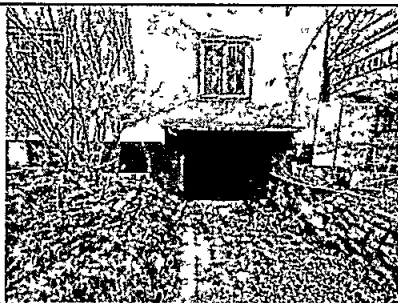
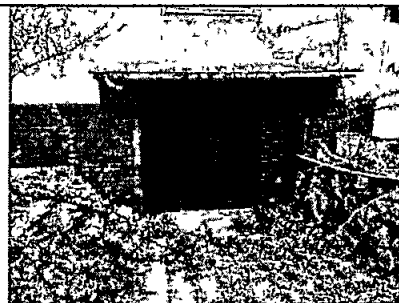
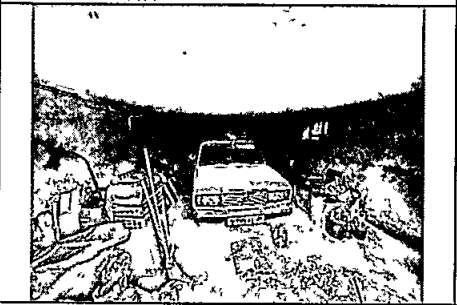
- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 другого фасада дома	Внешний вид входа в гараж, 1
		
Внешний вид помещения, 1	Внешний вид помещения, 2	Внешний вид помещения, 3
		
Внешний вид помещения, 4	Внешний вид помещения, 5	