

ООО «Балтийская оценочная компания»



"Утверждаю"
Ген. директор _____

А.А. Митряков

ОТЧЕТ

№ ДР – КМИ 16/02/А1

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (Нежилое помещение
(р/н 82209) кн 39:15:132304:643), расположенного по адресу: Калининградская,
обл., г. Калининград, ул. Черняховского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б**

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:		Кол-во помещений	Этаж	Общая площадь, кв. м	Характер обременений
Стационарный торговый павильон		1	1	4,4	-
Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений			
Нет		Нет			
Тип/серия дома	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
		№/д		0%	
Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
Калининградская область	Ленинградский	г. Калининград	ул. Чернышевского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б		
Определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для целей продажи права аренды 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					
Формы	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 №50918776/0008/21 на 100 000 000 рублей (18.09.2021 г. -17.09.2022 г.)	
Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Резюме документов оценки:		
26	000109	Ассоциация «РОО»	полная обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
		Свидетельство № 00000048 от 22.07.2020 г.	Страховой полис ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №22670В4000047 от 26.03.2022 г., АО «ВСК», действителен до 26.03.2023 г. на 1 000 000 рублей.	-Диплом о профессиональной переподготовке ИП №106384, (оценка недвижимости), ИП №106543 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выданный Высшей школой прикладной 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		Оценки	Составления отчета		
11.04.2022		11.04.2022	28.04.2022		
Сравнительного подхода (в рублях) в месяц		Доходного подхода (в рублях)		Загрязненного подхода (в рублях)	
8 900		Не применялся		Не применялся	
Рыночная стоимость аренды (в рублях) в месяц		Ликвидационная стоимость (в рублях)			
8 900		Не применялся			

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и)

(Зидер Е.Я.)

Отчет утвердил руководитель



(Handwritten signature)



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 – (Нежилое помещение (р/н 82209) кн 39:15:132304:643), расположенного по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Черняховского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б. - 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 аренды (годовой).

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 аренды Объекта оценки, в рублях:
--

8 900 (Восемь тысяч девятьсот) рублей в месяц

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 16/02/А1 от 28.04.2022 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком.

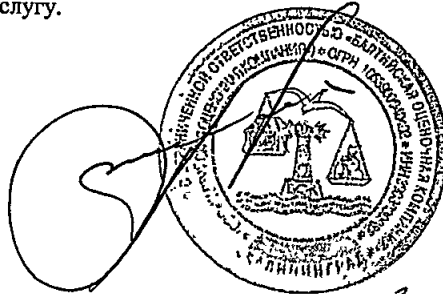
Местоположение объекта:		Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Черняховского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б.				
Объект оценки:		Право аренды на нежилое помещение				
		Площадь нежилого помещения м. кв.				
		Общая, кв.м				
		4,4				
<i>Описание объекта</i>						
<i>Тип дома</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Количество этажей в доме</i>	<i>Этаж</i>	<i>Материал наружных стен</i>	<i>Вид отопления</i>	<i>Перекрытия</i>
стационарный	н/д	1	1	металл	-	металл
Цель оценки			Определение рыночной стоимости аренды Объекта оценки			
Назначение оценки			Для целей продажи прав аренды на муниципальном аукционе. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.			
Дата оценки			11 апреля 2022 г.			
Рыночная стоимость аренды Объекта оценки			8 900 (Восемь тысяч девятьсот) рублей в месяц			

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

1. Общие сведения
1.1 Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	ДР-КМИ 16/02/А1
Основание для проведения оценки	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ №20/2022 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости от 11.04.2022 г
Краткое описание Объекта оценки	Объект <i>недвижимого имущества</i> – (Нежилое помещение (р/н 82209) кн 39:15:132304:643), расположенного по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Черняховского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б.
Краткое описание имущественных прав	Муниципальная собственность
Правообладатель	Администрация городского округа «Город Калининград»
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Итоговая величина стоимости согласно п.27 ФСО №1 выражается в валюте Российской Федерации (в рублях).
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей продажи с аукциона, либо регистрации. Отчет об оценке не может применяться для иных целей
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	11 апреля 2022 года
Период проведения работ	11 апреля 2022 года
Дата составления Отчета	28 апреля 2022 года
Дата осмотра Объекта оценки	11 апреля 2022 года
Результаты оценки	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	8 900 (Восемь тысяч девятьсот) рублей в месяц
В) Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости аренды оцениваемого объекта	8 900 (Восемь тысяч девятьсот) рублей в месяц
Итоговая величина рыночной стоимости с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки	Не определялась. Объект закончен строительством.
Итоговая величина прогнозируемой стоимости оцениваемого объекта	Не определялась
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	см. п. 1.9 настоящего отчета

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Объект <i>недвижимого имущества</i> – (Нежилое помещение (р/н 82209) кн 39:15:132304:643), расположенного по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Черняховского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б.
Месторасположение объекта оценки	<i>Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Черняховского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б.</i>
Основание для оценки	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ №20/2022 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости от 11.04.2022 г.
Оцениваемые права	<i>Право аренды</i>
Правообладатель	<i>Администрация городского округа «Город Калининград»</i>
Цель оценки	<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки</i>
Назначение оценки	<i>Для целей продажи с аукциона. Отчет об оценке не может применяться для иных целей</i>
Дата проведения оценки	<i>11 апреля 2022 года</i>
Дата составления отчета	<i>28 апреля 2022 года</i>
Статус настоящего отчета	<i>Полный повестовательный отчет об оценке</i>
Нормативные документы и стандарты оценки	<i>Федеральные нормативные акты: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:</i>

	<p>ФСО № 1,2,3 утверждены 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.</p>
Имущественные права на объект оценки	Муниципальная собственность
Ограничения/обременения прав	Не установлены
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Специальное требование при оценке для целей залога	Не установлены заданием на оценку
Срок экспозиции объекта оценки	Типичный срок экспозиции для объекта оценки определен 1 год.
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Условия продажи – рыночные
Ориентировочный размер затрат, необходимых для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже	Отсутствуют
Суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках всех заключенных в отношении объекта оценки договоров	Сведения Заказчиком не предоставлены
Допущения, на которых основывается оценка	см. п. 1.4 настоящего отчета Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводится из допущения, что объект свободен от каких-либо претензий или ограничений и/или обременений права
Итоговая величина стоимости	Представить в виде конкретного числа, от оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Проведение осмотра объекта оценки	11 апреля 2022 года
Срок проведения оценки	20 (двадцать) рабочих дней, с даты предоставления всех документов, необходимых для проведения оценки
Порядок и срок предоставления заказчиком документов и материалов	Документы на объект оценки отправляются на E-mail: bok39@mail.ru; или передаются лично по адресу: г. Калининград, ул. Звездная, 35, офис 3; В течение одного рабочего дня с момента подписания договора.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены

1.3 Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

письменного согласия между ними;

- Оценщики обязуются соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков;
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда;
- Оценщик не имеет финансовой заинтересованности в оцениваемом объекте. Размер вознаграждения Оценщика не связан с выводами о стоимости Объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, либо другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету;
- Настоящий Отчет целиком или частично не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, а также в государственных или частных средствах массовой информации иначе как с письменного согласия оценщика;
- Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке Объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов оценки, указываются Оценщиком по тексту настоящего Отчета.

1.6 Сведения о заказчике оценки.

Сведения о Заказчике	
Муниципальный заказчик	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Адрес Заказчика	236040, г. Калининград, пл. Победы, 1
Реквизиты Заказчика	Комитет по финансам (КМИиЗР), л/с № 20273000440, р/с 40102810545370000028 в Отделении Калининград// УФК по Калининградской области, г. Калининград, БИК 012748051 ИНН 3903010414, КПП 390601001, ОГРН 1023900592759, ОКПО 32778385, ОКТМО 27701000 Тел. (4012) 92-32-27 e-mail: cityhall@klgd.ru

1.7 Сведения об Оценщике и Исполнителе.

Ф.И.О.	Зиндер Евгений Яковлевич
Информация о членстве в СРОО	Включен в реестр членов СРО Ассоциации «Русское общество оценщиков» 09 июля 2007 года, регистрационный номер №000109
Номер контактного телефона, адрес электронной почты, почтовый адрес	8 9114 626290 ejzinder@mail.ru 236006, г. Калининград, ул. Звёздная д. 35, офис 2 и 3
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	-Диплом Ц №031940, «Харьковское высшее командно-инженерное училище», рег. номер 6919 от 22.06.1972 г.; -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). - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031152-2 от 22.10.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества» на 1-ом листе (011314-КА2). - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №131175-3 от 22.10.2021 г. по направлению «Оценка бизнеса» на 1-ом листе (004522-КА3).
Стаж работы в оценочной деятельности	26 лет
Сведения о страховании гр. ответственности	Страховой полис ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №22670В4000047 от 26.03.2022 г., АО «ВСК», действителен до 26.03.2023 г. на 1 000 000 рублей.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
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 специалистов

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 от 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 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, предусмотренно 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 утвержд. Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327; ФСО №7 утвержд. Приказом Министерства экономического развития от 25.09.2014 г. №611.
- Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны оценщиком 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	Объект недвижимого имущества – (Нежилое помещение (р/н 82209) кп 39:15:132304:643), расположенного по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Чернышевского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б.
Год постройки	Около 2011 г.
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 помещений	н/д	
Материал наружных стен	Из металла	
Материал перекрытий	Металл	
Кровля	Рубероид	
Техническое обеспечение здания	Водоснабжение:	есть
	Электроснабжение:	есть
	Канализация:	есть
	Горячее водоснабжение:	нет
	Вид отопления:	Электро-
	Газ	нет
Состояние внешней отделки	Среднее	
Внешний вид фасада дома	Хороший	
Уровень защищенности подъезда	-	
Состояние общественных зон подъезда	-	
Лифты	-	
Мусоропровод	-	
Противопожарная безопасность	-	
Наличие и тип парковки	-	
Количество этажей в здании	1	
Количество помещений на этаже	н/д	
Общее состояние дома	Среднее	
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг	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	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	
Эстетичность окружающей застройки	
Престижность района	высокая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая, административная, торговая и др. виды застройки
Близость к объектам социально-бытовой сферы	
Близость к объектам развлечений и отдыха	
Придомовая территория	
Наличие зеленых насаждений	Есть
Дополнительная существенная информация	- на остановке городского транспорта;
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	

Информация по объекту оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес Объекта оценки	Объект <i>недвижимого имущества</i> – (Нежилое помещение (р/н 82209) кн 39:15:132304:643), расположенного по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Черняховского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б.
Тип планировки	Фиксированный
Этаж расположения	1
Площадь, кв. м: общая	4,4
Количество помещений	1
Смежные комнаты	-
Площадь кухни, кв. м	нет
Санузел	рядом
Вспомогательные и подсобные помещения (Коридор)	-
Лоджия (балкон)	нет
Высота потолков, м	3,0
Пол	-
Стены	-
Потолок	Перекрытия
Окна	-
Сантехника/состояние	-
Подключение к электричеству	-
Подключение к холодному /горячему водоснабжению	-
Подключение к канализации	-
Межкомнатные двери	-
Кондиционирование	-
Отопительные приборы	-
Кухонная плита	-
Дополнительные удобства	Нет
Вид из окон	-
Дополнительные системы безопасности	-
Перепланировка	-
Состояние объекта (субъективная оценка)	Состояние отделки помещения – н/д
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 от 24.03.2022 г. №КУВИ-001/2022-41948416.

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

3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	полностью 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

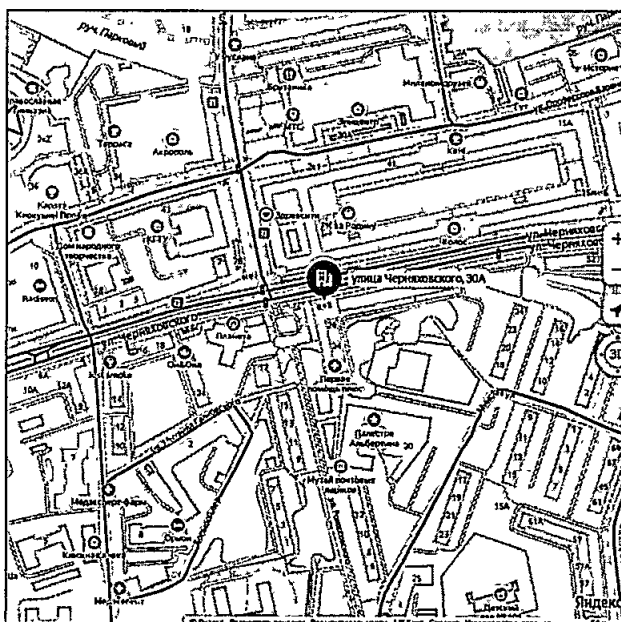
Калининградская, обл., г. Калининград, (Нежилое помещение (р/н 82209), кн 39:15:132304:643), расположенного по адресу: Калининградская, обл., г. Калининград, ул. Черняховского, 30а, пом. сектор №4 из лит. Б.

Кадастровый номер 39:15:132304:643
Калининградская область, г Калининград, ул Черняховского, д 30а, пом сектор №4 из лит.Б

Кадастровый номер — 39:15:132304:643
Тип — Помещение
Описание — нежилое / Нежилое помещение
Этаж — 1 эт.
Площадь — 4,4 м²

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.
Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.

Получить отчет





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.agrariv-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%.

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.

значения, а также субъективное мнение Оценщика. Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля оставшегося подхода принята равной 100%.

В результате проведенного анализа рынка недвижимости Калининградского региона и расчетов с использованием существующих методов оценки недвижимости Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости аренды Объекта оценки, которая (с учетом округления до 3-й значащей цифры), по состоянию на дату оценки составила:

Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	8 900 (Восемь тысяч девятьсот) рублей в месяц.

5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости аренды объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены сделки на дату осуществления фактической сделки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки является достоверной, и рекомендуется для целей, предусмотренных настоящим Отчётом.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает, что рыночная стоимость аренды Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, в месте оценки (с учетом округления до 3-й значащей цифры):

Рыночная стоимость аренды объекта оценки, в рублях:	8 900 (Восемь тысяч девятьсот) рублей в месяц.
---	--

Отчет подготовил:
Оценщик

Отчет утверждает:
Генеральный директор
ООО «Балтийская оценочная компания»



/Е.Я. Зиндер/

/А.А. Митряк/

6. Перечень используемых материалов

- Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
1. Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №29;
 2. Федеральный стандарт оценки ФСО №2, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №29;
 3. Федеральный стандарт оценки ФСО №3, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №29;
 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)». Утвержден Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327;
 6. Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
 7. Стоимость имущества и срок его реализации [Текст]/С.Г. Ермаченков. – М.: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2010. – 140, [1] с.: ил. – (Энциклопедия оценки). – Библиогр.: с. 86-87.
 8. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. – СПб.: Издательство «МКС», 2007.
 9. Официальный сервер органов городского самоуправления г. Калининграда.
 10. Официальный сайт Администрации Калининградской области.
 11. Периодические издания: газеты «Ярмарка», «Ва-Банк», «Рынок жилья», «Калининградская правда», "Юристы недвижимости", журналы: «Вся недвижимость», «Недвижимость в Калининграде»
 12. Всемирная сеть Интернет.
 13. Архив Оценщика.