



**Объект оценки:**

Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство гостиничного комплекса площадью 30794 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141804:122

**Адрес (местонахождение) объекта оценки:**

Калининградская область, гор.Калининград, ул. Камышовая

**Заказчик оценки:**

КМИ и ЗР администрации ГО «Город Калининград»

**Исполнитель:**

ИП Юдина В.В.

**Дата проведения оценки:**

03.04.2017 г.

**Дата составления:**

03.04.2017 г.

# 1 СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Заместителю главы  
администрации городского округа  
«Город Калининград», председателю Комитета  
муниципального имущества  
и земельных ресурсов  
А.И.Зуеву

Уважаемый Александр Иванович!

Согласно Муниципальному контракту № Ф.2017.84872 по определению рыночной стоимости и/или рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельных участков и/или рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы и/или рыночной стоимости права аренды земельных участков, расположенных на территории городского округа Город Калининград площадью более 5000 кв.м. от «28» марта 2017г., заключенным между Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации «городского округа «Город Калининград» и ИП Юдина В.В., нами была произведена оценка рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за **Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство гостиничного комплекса площадью 30794 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141804:122**, расположенный по адресу: Калининградская область, Гор. Калининград, ул. Камышовая

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7. Настоящий Отчет может рассматривать только как целое, использование отдельных его частей или выводов вне контекста и/или в отрыве от целей оценки и предполагаемого использования ее результатов будет некорректным и может привести к нежелательным искажениям.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за «**Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство гостиничного комплекса площадью 30794 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141804:122**», расположенного по адресу: Калининградская область, Гор. Калининград, ул. Камышовая на дату оценки 03.04.2017 г. составляет:

Таблица 1 Итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Наименование	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, руб.
1	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за <b>Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство гостиничного комплекса площадью 30794 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141804:122</b> , расположенный по адресу: Калининградская область, Гор. Калининград, ул. Камышовая	2 219 200,00
<b>Итого:</b>		<b>2 219 200,00</b>

Основная информация и анализ, использованные для оценки, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости Оценщик может быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Оценщик



## 15 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном заключении факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с:

Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями;

Федеральными стандартами оценки ФСО (1-3), утвержденными приказами №№ 297-299 Минэкономразвития России 20 мая 2015 года ;

Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 " Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

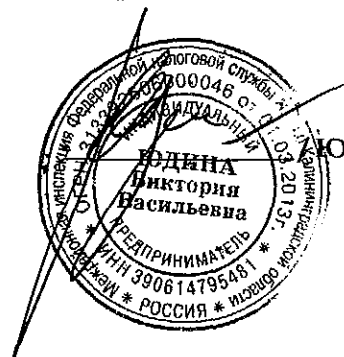
Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы рассчитывалась сравнительным подходом. На основании произведенных расчетов Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за: «Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство гостиничного комплекса площадью 30794 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141804:122, расположенный по адресу: Калининградская область, Гор. Калининград, ул. Камышова, на дату оценки 03.04.2017 г. с учетом округления (не более 1%) составила:

Таблица 24 Итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Наименование	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, руб.
1	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство гостиничного комплекса площадью 30794 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141804:122, расположенный по адресу: Калининградская область, Гор. Калининград, ул. Камышова	2 219 200,00
<b>Итого:</b>		<b>2 219 200,00</b>

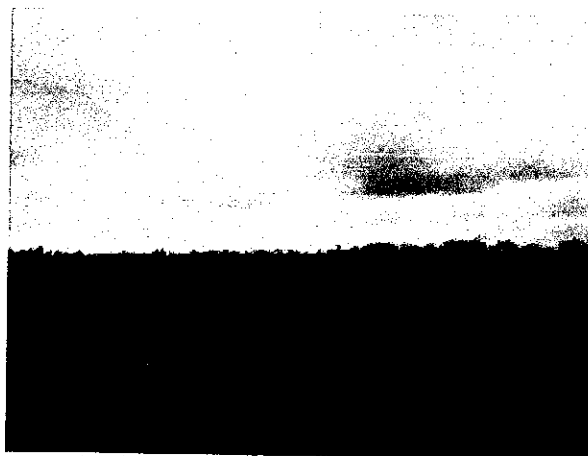
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик



Юдина В.В./

15.3.ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



д  
с