

2017 И. Жестин

Консультационные услуги  
Оценка недвижимости, оборудования,  
бизнеса  
Инвестиционное планирование  
Бизнес-планирование  
Проектирование зданий  
Строительные экспертизы

# ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

Заказчик оценки: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград"

Дата составления отчета: 27.11.2017 г.

Дата проведения оценки: 24.11.2017 г.

Порядковый номер Отчета: Н-1812-2017

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт №Ф.2017.80120 от 27.03.2017 г. по определению рыночной стоимости и/или рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка и/или рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы и/или рыночной стоимости права аренды земельного участка, расположенных на территории городского округа Город Калининград площадью до 1 000 кв.м.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Объект оценки: Земельный участок (земли населенных пунктов) под деловое управление площадью 870 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120309:177

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Калининградская область, г. Калининград, ул. Калачева

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

В рамках настоящего отчета необходимо определить рыночную стоимость ежегодного размера арендной платы за пользование объектом оценки «Земельный участок (земли населенных пунктов) под деловое управление площадью 870 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120309:177»

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Калининградская область, г. Калининград, ул. Калачева.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В рамках данного отчета при определении рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за пользование земельным участком, Оценщиком использовались следующие подходы:

Таблица 1 Результаты оценки рыночной стоимости

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Затратного подхода, руб.     | Обоснованно не применялся |
| Сравнительного подхода, руб. | Обоснованно не применялся |
| Доходного подхода, руб.      | 419 400,00                |

### Итоговая величина стоимости объекта оценки:

На основании представленной информации Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за пользование земельным участком на дату оценки 24.11.2017г., составляет:

Таблица 2 Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы

| № | наименование                                                                                                                                                                                                  | рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, руб. |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 | Земельный участок (земли населенных пунктов) под деловое управление площадью 870 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120309:177, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Калачева | 419 400,00                                                 |
|   | Итого:                                                                                                                                                                                                        | 419 400,00                                                 |

## 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Определение рыночной стоимости и/или рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка и/или рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы и/или рыночной стоимости права аренды земельного участка, расположенных на территории городского округа Город Калининград площадью до 1 000 кв.м.

### Основание для проведения оценки:

Муниципальный контракт №Ф.2017.80120 от 27.03.2017 г. по определению рыночной стоимости и/или рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка и/или рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы и/или рыночной стоимости права аренды земельного участка, расположенных на территории городского округа Город Калининград площадью до 1 000 кв.м.

### Цель оценки:

Целью оценки является определение рыночной стоимости и/или рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка и/или рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы и/или рыночной стоимости права аренды земельного участка.

### Предполагаемое использование результатов оценки:

Для предоставления информации заказчику.

## 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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 предопределенной 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;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;

На основании произведенных расчетов рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за пользование объектом оценки «Земельный участок (земли населенных пунктов) под деловое управление площадью 870 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120309:177, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Калачева» на основании представленной информации на дату оценки 24.11.2017, составляет:

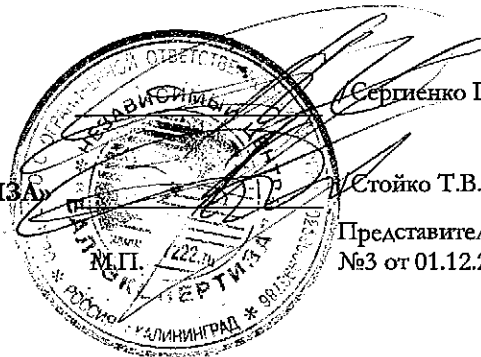
Таблица 19 Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы

| № | наименование                                                                                                                                                                                                  | Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, руб. |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 | Земельный участок (земли населенных пунктов) под деловое управление площадью 870 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120309:177, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Калачева | 419 400,00                                                 |
|   | Итого:                                                                                                                                                                                                        | 419 400,00                                                 |

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

Оценщик

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



Сергиенко Г.А. /

Стойко Т.В. /

Представитель по доверенности  
№3 от 01.12.2017 г.