

Отчет об оценке рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы № КМИ-104-ЗУ-19122016

Объект оценки:

Земельный участок (земли населенных пунктов) для обслуживания автотранспорта площадью 11595 кв.м. с кадастровым номером 39:15:150405:169

Адрес (местонахождение) объектов оценки:

Калининградская область, г. Калининград, ул. Транспортная

Заказчик оценки:

КМИ и ЗР администрации ГО «Город Калининград»

Исполнитель:

ИП Багно Н.В.

Дата оценки:

19.12.2016

Дата составления:

19.12.2016

*Метел ГИО
от 26.12.16*

Индивидуальный предприниматель
Багно Наталья Владимировна
ИНН 390503576364 ОГРНИП 314392626100064

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.2016.65214 от 29 апреля 2016 года на оказание услуги 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 свыше 5 000 кв. м, заключенному между Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации «городского округа «Город Калининград» и ИП Багно Н.В. была произведена оценка рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за Земельный участок (земли населенных пунктов) для обслуживания автотранспорта площадью 11595 кв.м. с кадастровым номером 39:15:150405:169, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Транспортная

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 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 отдельно, 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 объект оценки «Земельный участок (земли населенных пунктов) для обслуживания автотранспорта площадью 11595 кв.м. с кадастровым номером 39:15:150405:169, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Транспортная» на дату оценки 19.12.2016г. составляет:

№	наименование	рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, руб.
1	Земельный участок (земли населенных пунктов) для обслуживания автотранспорта площадью 11595 кв.м. с кадастровым номером 39:15:150405:169, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Транспортная	4 666 000,00
Итого:		4 666 000,00

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

Оценщик



/ Багно Н.В./

Сравнительный подход (не применялся)

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход не применялся, на открытом рынке нет информации о рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы.

Выводы

В виду того, что для расчета стоимости земельного участка применялся только один подход к оценке – доходный, проводить согласование стоимости нет необходимости. Стоимость, полученная доходным подходом, будет являться итоговой стоимостью земельного участка и методу рекапитализации присваивается весовой коэффициент равный 100%.

Согласование

Согласование стоимости объектов оценки приведено далее в таблице.

Таблица 15 Согласование стоимости объекта оценки на 19.12.2016

№ п/п	Наименование	стоимость	вес, %
1	Сравнительный подход, руб.	Не применялся	0%
2	Затратный подход, руб.	Не применялся	0%
3	Доходный подход, руб.	4 666 000,00	100%
4	Согласованная стоимость, руб.	4 666 000,00	100%

17. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

На основании произведенных расчетов рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за пользование объектом оценки «Земельный участок (земли населенных пунктов) для обслуживания автотранспорта площадью 11595 кв.м. с кадастровым номером 39:15:150405:169, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Транспортная» г. с учетом округления (не более 1%) составила:

Таблица 16 Итоговая рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы объекта оценки на 10.05.2016

№	наименование	рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, руб.
1	Земельный участок (земли населенных пунктов) для обслуживания автотранспорта площадью 11595 кв.м. с кадастровым номером 39:15:150405:169, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Транспортная	4 666 000,00
	Итого:	4 666 000,00

Оценщик



Багно Н.В./

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «15» 01 2017 г.
г. Калининград

№ 100

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:150405:169 по ул. Транспортной в Московском районе под автомобильную автостоянку некоммерческого использования

В соответствии с п. 1 ст. 39.6, ст.ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 2, ст. 33 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Транспортной в Московском районе, для целей, не связанных со строительством: под автомобильную автостоянку некоммерческого использования.
2. Характеристики земельного участка:
 - кадастровый номер: 39:15:150405:169;
 - площадь земельного участка: 11595 кв. м;
 - разрешенное использование: под обслуживание автотранспорта;
 - сведения о частях земельного участка и обременениях: часть участка с участным номером 1 площадью 22 кв. м, с участным номером 2 площадью 101 кв. м — охранная зона ДЭП, часть участка с участным номером 3 площадью 3313 кв. м — охранная зона инженерных коммуникаций;
 - категория земель: земли населенных пунктов;
 - особые условия использования: земельный участок расположен в зоне

санитарной охраны источников водоснабжения II порядка (индекс «Н-3»), часть земельного участка расположена в зоне заповедия Павловыхым водами 1% обеспеченности (индекс «Н-1»), в водоохраной зоне водных объектов (индекс «Н-5»).

3. Начальная цена предмета аукциона устанавливается в размере ежегодной арендной платы в соответствии с отчетом об оценке от 19.12.2016 № КМИ-104-ЗУ-19122016 и составляет 4666000 (четыре миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей. Сумма задатка — 30% от начальной цены.

4. В случае если аукцион признан несостоявшимся и договор аренды земельного участка не заключен, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на 30% начальной цены предмета предлагаемого аукциона.

5. Установить срок аренды земельного участка — 49 (сорок девять) лет.

6. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы: расчетный счет № 4010181000000010002 в УФК по Калининградской области (комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»), ИНН 3903010414, КПП 390601001, ОГТМО 27701000, БИК 042748001 в Отделении Калининград г. Калининград, КВК 028-111 05012 04 0000 120.

7. Комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (А.И. Зуев):

7.1. направить заявителю, признанному единственным участником аукциона, три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в течение десяти дней со дня подписания протокола рассмотрения заявки на участие в аукционе. При этом размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона;

7.2. направить заявителю, подавшему единственную заявку на участие в аукционе, если такой заявитель и его заявка соответствуют указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки. При этом размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона;

7.3. направить победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или, в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе участником, устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

8. В случае если договор аренды земельного участка в течение тридцати

дней со дня направления победителю аукциона проекта указанного договора не был им подписан и представлен в уполномоченный орган, комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (А.И. Зуев) предложить заключение указанного договора иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

9. Лицо, заключившее договор аренды земельного участка (арендатор земельного участка), обязано разработать проект обоснования сохранения санитарно-защитной зоны от планируемой автомобильной автостоянки.

10. Утвердить проект договора аренды земельного участка (приложение).

11. В проекте договора аренды земельного участка предусмотреть следующие существенные условия:

11.1. Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение, на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов;

11.2. Внесение изменений в заключенный договор аренды земельного участка в части изменения вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

12. Комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (А.И. Зуев):

12.1. выступить организатором аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12.2. извещение о проведении аукциона опубликовать в газете «Калининград», а также разместить на официальных сайтах Российской Федерации, администрации городского округа «Город Калининград» в информационно-коммуникационной сети «Интернет» не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона;

12.3. протокол рассмотрения заявок разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет» не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола;

12.4. протокол о результатах аукциона разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

13. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации, председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» А.И. Зуева.

Глава городского округа

А.Г. Ярошук

И.О. Удальцов
92-32-01

г. Калининград

Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № _____
аренды земельного участка

« ____ » _____ 2017 г.

Администрация городского округа «Город Калининград», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с п. 1 ст. 39.6, ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и на основании постановления администрации городского округа «Город Калининград» от _____ 2017 № _____ «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:150405:169 по ул. Травяной в районе земельного участка под автомобильную автостоянку нежилого назначения, Протокола Московского района под автомобильную автостоянку нежилого назначения от _____ № _____ от _____ от _____, кадастрового паспорта земельного участка от _____ № _____ Арендатор принимает в аренду сроком на 49 (сорок девять) лет земельный участок, образованный из земель населенных пунктов, в границах согласно кадастровому паспорту земельного участка от _____ № _____ со следующими характеристиками:

- местоположение: г. Калининград, ул. Травяная в Московском районе;
- кадастровый номер: 39:15:150405:169;
- площадь земельного участка: 11595 кв.м.
- вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта;
- сведения о частях земельного участка и обременениях: часть участка с участком номером 1 площадью 22 кв.м, с участком номером 2 площадью 101 кв.м – охранные зоны ДЗОП, часть участка с участком номером 3 площадью 3313 кв.м – охранные зоны инженерных коммуникаций;
- особые условия использования земельного участка расположены в зоне санитарной охраны источников водоснабжения II пояса (индекс «Н-3»), часть земельного участка расположена в зоне водопользования наводоопасных водами 1% обеспеченности (индекс «Н-1»), в водоохранной зоне водных объектов (индекс «Н-5»);
- Категория земель: земля населенных пунктов;
- форма собственности: земельный участок находится в государственной (негражданской) собственности;
- земельный участок в залоге, под арестом не состоит и правами третьих лиц не обременен.
- 1.2. Земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора, предоставляется для целей, не связанных со строительством: под автомобильную автостоянку нежилого назначения.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор действует в течение 49 (сорока девяти) лет с момента его заключения. Прохождение срока аренды земельного участка не допускается.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и действует до окончания срока аренды земельного участка (п. 2.1