

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

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

Заказчик оценки: КМИ и ЗР администрации ГО «Город
Калининград»

Дата составления отчета: 16.11.2016 г.

Дата проведения оценки: 15.11.2016 г.

Порядковый номер Отчета: Н-2343-2016

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт
№ Ф.2016.65277 от 29.04.2016 г.

Отчет об оценке

Рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный
участок

Объект оценки: Земельный участок (земли населенных пунктов) под
строительство блокированных жилых домов площадью 1162 кв.м. с
кадастровым номером 39:15:120907:243

(с учетом рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных
строений и ограждений, расположенных на земельном участке в целях
выплаты компенсаций за снос объектов)

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Калининградская область, г.
Калининград, пер. Ломоносова

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство блокированных жилых домов площадью 1162 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120907:243, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, пер. Ломоносова.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В рамках данного отчета при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком использовались следующие подходы:

Таблица 1 Результаты оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок

Затратного подхода	Обоснованно не применялся
Сравнительного подхода	Обоснованно не применялся
Доходного подхода	479 500,00

Таблица 2 Результаты оценки рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на земельном участке

Затратного подхода	394 100,00
Сравнительного подхода	Обоснованно не применялся
Доходного подхода	Обоснованно не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

На основании представленной информации Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок (с учетом рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на земельном участке в целях выплаты компенсаций за снос объектов) на дату оценки 15.11.2016г., составляет:

Таблица 3 Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок

№	наименование	рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок, руб.
1	Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство блокированных жилых домов площадью 1162 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120907:243, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, пер. Ломоносова	479 500,00
	Итого:	479 500,00

Рыночная стоимость зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов составляет:

Таблица 4 Результаты оценки рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на земельном участке

№	наименование			Рыночная стоимость, руб.
1	Садовый домик площадью 10,0 кв.м.			145 900
№	Наименование	кол-во	стоимость за 1 единицу, руб.	Стоимость, руб.
2	Плодовые деревья	30	20 100	241 200
3	Плодовые кустарники	5	1 400	7 000
	Итого, руб.:	243 630	117 800	394 100

Объекты использует физическое лицо Александр Юрьевич Базайкин (ул. Каменная, д.19, 2), Тел.: 8-981-475-30-23

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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;

Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок на основании представленной информации на дату оценки 15.11.2016, составляет:

Таблица 33 Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок

№	наименование	рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок, руб.
1	Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство блокированных жилых домов площадью 1162 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120907:243, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, пер. Ломоносова	479 500,00
	Итого:	479 500,00

Рыночная стоимость зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов составляет:

Таблица 34 Результаты оценки рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на земельном участке

№	наименование			Рыночная стоимость, руб.
1	Садовый домик площадью 10,0 кв.м.			145 900
№	Наименование	кол-во	стоимость за 1 единицу, руб.	Стоимость, руб.
2	Плодовые деревья	30	20 100	241 200
3	Плодовые кустарники	5	1 400	7 000
	Итого, руб.:	243 630	117 800	394 100

Объекты использует физическое лицо Александр Юрьевич Базайкин (ул. Каменная, д.19, 2), Тел.: 8-981-475-30-23

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»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «25» 01 2014 г.
г. Калининград

№ 102

О проведении аукциона на право
заключения договора аренды
земельного участка с кадастровым
номером 39:15:120907:243 по
пер. Домоносова в Центральном
районе под строительство
блокированных жилых домов

В соответствии с п. 1 ст. 39.6, ст.ст. 39.11, 39.12 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»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного
участка, расположенного по пер. Домоносова в Центральном районе, под
строительство блокированных жилых домов.
2. Характеристики земельного участка:
 - кадастровый номер: 39:15:120907:243;
 - площадь земельного участка: 1162 кв.м;
 - категория земель: земли населенных пунктов;
 - сведения о частях земельного участка и обременениях: не установлены;
 - особые условия использования: земельный участок расположен в зоне
санитарной охраны источников водоснабжения II пояса (индекс «И-3»).
3. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере ежегодной
арендной платы в соответствии с оценкой от 16.11.2016 № И-2343-
2016 и составляет 479500 (четыреста семьдесят тысяч пятьсот) 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
предыдущего аукциона.

5. Установить срок аренды земельного участка – 18 (восемнадцать) месяцев.
6. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы: расчетный
счет № 40101810000000010002 в УФК по Калининградской области (комитет
муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского
округа «Город Калининград»), ИНН 3903010414, КПП 390601001, ОГРН
27701000, БИК 042748001 в Отделении Калининград г. Калининград, КБК
№ 02811105012 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, заключающее договор аренды земельного участка (арендатор
земельного участка), обязано:

9.1 разработать проектное документацию в соответствии с градостроительным планом земельного участка и требованиями государственных стандартов системы проектной документации для строительства, техническими условиями на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, условиями ОГИБД УМВД России по городу Калининграду, Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области;

9.2 к строительству объекта приступить после получения разрешения на строительство;

9.3 в случае обнаружения неизвестных воинских захоронений и непогребенных останков заключить договор с общественной организацией, имеющей право ведения полевых работ, для обследования земельного участка в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»;

9.4 производить снос зеленых насаждений после получения порубочного билета в соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по оформлению и выдаче порубочного билета на вырубку (снос), пересадку и обрезку зеленых насаждений на территории городского округа «Город Калининград», утвержденным постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13.03.2015 № 424;

9.5 до начала строительства выплатить компенсацию за снос зеленых насаждений (плодовых деревьев и ягодных кустарников), расположенных на земельном участке, указанном в пункте 2 настоящего постановления, в сумме 394100 (триста девяносто четыре тысячи сто) рублей в соответствии с отчетом об оценке от 16.11.2016 № Н-2343-2016.

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 муниципальной имущественной 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 муниципальной имущественной и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» А.И. Зуева.

Глава городского округа

А.Г. Брошук