

Мирош Н.

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

ОТЧЁТ

№Н-2320-2016

**Об оценке рыночной стоимости ежегодного размера
арендной платы за земельный участок площадью
2272 кв.м. с кадастровым номером 39:15:110630:523,
расположенный по адресу: Калининградская область
г. Калининград, ул. Берестяная.**

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

Исполнитель:
ООО "НЦ"БАЛТЭКСПЕРТИЗА"

Дата составления
отчета: 01.12.2016 г.

*Мирош Н.Ю.
Николаев Н.Б.
С/г 07.12.16.*

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

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 размера ежегодной арендной платы земельного участка и методу обратной капитализации присваивается весовой коэффициент равный 100%.

Согласование

Согласование стоимости объектов оценки приведено далее в таблице.

Таблица 17 Согласование стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	стоимость	вес, %
1	Сравнительный подход, руб.	Не применялся	0%
2	Затратный подход, руб.	Не применялся	0%
3	Доходный подход, руб.	521 500,00	100%
4	Согласованная стоимость, руб.	521 500,00	100%

11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Стоимость земельного участка рассчитывалась методом сравнения продаж. На основании произведенных расчетов рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 2272 кв.м. с кадастровым номером 39:15:110630:523, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Берестяная, определенная сравнительным подходом, на дату оценки с учетом округления (не более 1%) составила:

Таблица 18 Рыночная стоимость земельного участка

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 2272 кв.м. с кадастровым номером 39:15:110630:523, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Берестяная.	521 500

Суждение о точности оценки.

Для уменьшения вероятности погрешностей оценки в данном отчете применяется округление рассчитанной величины стоимости по принципу: определение в числе необходимого количества верных значимых цифр. Согласно правилу округления погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней, значимой цифрой.

Оценщик

Директор

ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «25» 01 2017 г.
г. Калининград

№ 103

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:110630:523 по ул. Берестяной в Центральном районе под строительство малоэтажного жилого дома

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 ул. Берестяной в Центральном районе, под строительство малоэтажного жилого дома.
2. Характеристики земельного участка:
 - кадастровый номер: 39:15:110630:523;
 - площадь земельного участка: 2272 кв.м;
 - разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
 - категория земель: земли населенных пунктов;
 - сведения о частях земельного участка и обременениях: часть участка с кадастровым номером 1 площадью 488 кв.м – охранный зона инженерных коммуникаций, части участка с кадастровым номером 2 площадью 361 кв.м, с кадастровым номером 3 площадью 28 кв.м – режим использования в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и

особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- особые условия использования: земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения II пояса (индекс «Н-3»).

3. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере ежегодной арендной платы в соответствии с отчетом об оценке от 01.12.2016 № Н-2320-2016 и составляет 521500 (пятьсот двадцать одну тысячу 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 – 32 (тридцать два) месяца.

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, ОГТМО 27701000, БИК 042748001 в Отделении Калининград г. Калининград, КБК № 028 1 11 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 заявок 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. Лично, заключившее договор аренды земельного участка (арендатор земельного участка), обязано:

9.1 разрабатывать проектную 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 ОГИБДД 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 военных захоронений и непогребенных останков заключить договор с общественной организацией, имеющей право ведения поисковых 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.

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 «Браджанин», 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

Н.Ю. Житник
92-32-01