

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

ОТЧЁТ

№Н-0214-2017

Об оценке рыночной стоимости ежегодного размера
арендной платы за земельный участок площадью
3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41,
расположенный по адресу: г. Калининград, ул.
Двинская, 89.

Заказчик оценки:

КМИ и ЗР администрации ГО «Город
Калининград»

Исполнитель:

ООО "НЦ"БАЛТЭКСПЕРТИЗА"

Дата составления
отчета:

27.02.2017 г.

Кому: Заместителю главы администрации, председателю комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации МО «городской округ «Город Калининград» Зуеву А.И.

Касательно: оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89.

Уважаемый Александр Иванович!

В соответствии с Муниципальным контрактом № Ф.2016.65277 на оказание услуг по определению рыночной стоимости и/или 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 от 1000 до 5000 кв.м. от 29.04. 2016г., заключенным Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации «городского округа «Город Калининград» и ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА», нами произведена оценка рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89.

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.

На основании представленной информации Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок на дату оценки 27.02.2017 г., с учетом округления (менее 1%), допустимой математической погрешности при расчетах, составляет:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89.	255 100,00

Отчет об оценке отражает профессиональное мнение Оценщика относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая целям оценки, а также принятым допущениям и ограничениям.

Вся используемая Оценщиком информация считается достоверной, однако в текущей рыночной ситуации невозможно гарантировать абсолютную точность данных. Когда информации недостаточно или погрешность входящих данных велика – тогда становятся нецелесообразными количественные методы расчета, и Оценщик считает оправданным применение любых доступных качественных методов. Такой подход к расчету позволяет не вводить читателя в заблуждение кажущейся точностью математических вычислений и не должен рассматриваться как недостаточный или ущербный.

Все необходимые расчеты, объяснения, исследования и т.д., приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказания Вам услуг.

С уважением, директор
ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



Стойко Татьяна Валерьевна /

При оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р. Его элементы реализуются рамках доходного, а именно в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка методом остатка и методом выделения.

Сравнительный подход

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

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 с 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. Оценка 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.	255 100,00	100%
4	Согласованная стоимость, руб.	255 100,00	100%

11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Стоимость земельного участка рассчитывалась методом сравнения продаж. На основании произведенных расчетов рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89, 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 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89.	255 100,00

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»



Г.А. Сергиенко /

Т.В. Стойко /

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Оценка недвижимости, оборудования,

777-222