

Консультационные услуги
Оценка недвижимости, оборудовании,
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: 15.11.2017 г.

Дата проведения оценки: 13.11.2017 г.

Порядковый номер Отчета: Н-1801-2017

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт №Ф.2017.84703 от 28.03.2017 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 от 1 000 кв.м. до 5 000 кв.м.

Отчет об оценке рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы

Объект оценки: Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство блокированных жилых домов площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120707:146

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

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство блокированных жилых домов площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120707:146, Адрес (местонахождение) объекта оценки: Калининградская область, г. Калининград, ул. Кировоградская.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

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

Таблица 1 Результаты оценки рыночной стоимости

Затратного подхода	Обоснованно не применялся
Сравнительного подхода	Обоснованно не применялся
Доходного подхода	549 500,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

На основании представленной информации Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за пользование объектом оценки на дату оценки 13.11.2017г., составляет:

Таблица 2 Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы

№	наименование	рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, руб.
1	Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство блокированных жилых домов площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120707:146	549 500,00
	Итого:	549 500,00

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Определить рыночную стоимость ежегодного размера арендной платы за пользование объектом оценки.

Основание для проведения оценки:

Муниципальный контракт №Ф.2017.84703 от 28.03.2017 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 от 1 000 кв.м. до 5 000 кв.м.

Цель оценки:

Целью оценки является определение рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за пользование объектом оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки:

Для предоставления информации заказчику.

Дата определения стоимости (дата оценки):

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата оценки: 13.11.2017 г.

Дата осмотра: 13.11.2017 г.

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.	549 500,00	100%
4	Согласованная стоимость, руб.	549 500,00	100%

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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 пользование объектом оценки была определена доходным подходом. На основании произведенных расчетов рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за пользование объектом оценки «Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство блокированных жилых домов площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120707:146, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Кировоградская на основании представленной информации на дату оценки 13.11.2017, составляет:

Таблица 18 Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы

№	наименование	рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, руб.
1	Земельный участок (земли населенных пунктов) под строительство блокированных жилых домов площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 39:15:120707:146	549 500,00
	Итого:	549 500,00

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

Оценщик


/Сергеев Г.А. /

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»

/Стойко Т.В./