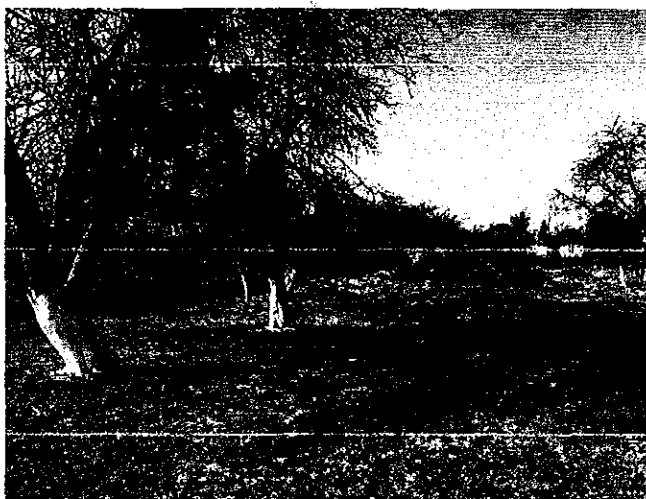




Объект оценки: Земельный участок площадью 7 333 кв. м. с кадастровым номером 39:15:141707:185 под блокированную жилую застройку (с учетом рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на данном земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов)

Адрес (местонахождение) объекта оценки:

Калининградская область, г. Калининград, ул. Семипалатинская

Заказчик оценки:

КМИ и ЗР администрации ГО «Город Калининград»

Исполнитель:

ИП Юдина В.В.

Дата проведения оценки:

25.10.2017 г.

Дата составления:

25.10.2017 г.

1 СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**И. о. председателя
КМИ и ЗР администрации ГО «Город Калининград»
Румянцеву С.В.**

Уважаемый Сергей Валерьевич!

В соответствии с Муниципальным контрактом № Ф.2017.84872 на оказание услуг 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 более 5 000 кв. м. от «28» марта 2017 г., заключенным между Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» и ИП Юдина В.В., нами была произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: Ежегодного размера арендной платы земельного участка с кадастровым номером 39:15:141707:185 площадью 7 333 кв. м. под блокированную жилую застройку (с учетом рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на данном земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов), расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Семипалатинская

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.

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 объекта оценки «Ежегодный размер арендной платы земельного участка с кадастровым номером 39:15:141707:185 площадью 7 333 кв. м. под блокированную жилую застройку (с учетом рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на данном земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов), расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Семипалатинская на дату оценки 25.10.2017 г. составляет:

Таблица 1 Итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Наименование	Итоговая стоимость, руб.
1	Ежегодный размер арендной платы земельного участка с кадастровым номером 39:15:141707:185 площадью 7 333 кв. м. под блокированную жилую застройку (с учетом рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на данном земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов), расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Семипалатинская	3 112 323,00
Итого:		3 112 323,00

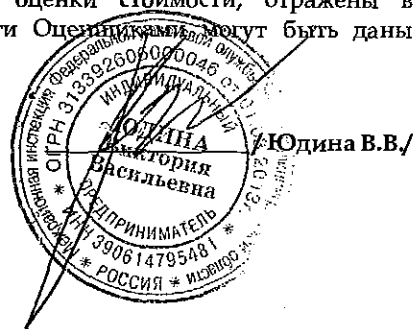
Рыночная стоимость зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов составляет:

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

№	Наименование	Итоговая стоимость, руб.
1	Территория занятая пользователем Авелова Райхам Хакимовна, адрес: ул. Мечникова, д. 16	
1.1	Вишня, диаметром 25 см. (4 шт.)	67 200,00
1.2	Слива, диаметром 25 см. (2 шт.)	33 600,00
1.3	Яблоня, диаметром 40 см. (3 шт.)	60 000,00
1.4	Яблоня, диаметром 25 см. (1 шт.)	16 800,00
Итого:		167 350
2	Территория занятая пользователем Альченко Елена Михайловна, адрес: ул. Мечникова, д. 18, кв. 2	
2.1	Вишня, диаметром 15 см. (2 шт.)	23 600,00
Итого:		17 320
3	Территория занятая пользователем Кравец О.Е. , адрес: ул. Мечникова, д. 14, кв. 3	
3.1	Черешня, диаметром 25 см. (1 шт.)	16 800,00
3.2	Яблоня, диаметром 30 см. (1 шт.)	17 800,00
3.3	Вишня, диаметром 20 см. (10 шт.)	146 000,00
3.4	Груша, диаметром 20 см. (1 шт.)	14 600,00
3.5	Фундук, диаметром 20 см. (1 шт.)	14 600,00
Итого:		209 800,00
4	Территория занятая пользователем Смыслова Татьяна Яковлевна, адрес: ул. Мечникова, д. 14, кв. 1	
4.1	Яблоня, диаметром 20 см. (2 шт.)	29 200,00
4.2	Груша, диаметром 20 см. (2 шт.)	29 200,00
4.3	Вишня, диаметром 20 см. (1 шт.)	14 600,00
4.4	Вишня, диаметром 10 см. (4 шт.)	28 400,00
4.5	Слива, диаметром 20 см. (1 шт.)	14 600,00
4.6	Фундук, диаметром 5 см. (1 шт.)	1 300,00
4.7	Алыча, диаметром 10 см. (1 шт.)	7 100,00
4.8	Вишня, диаметром 15 см. (9 шт.)	106 200,00
4.9	Клубника (84 куста)	1 680,00
4.10	Крыжовник (3 куста)	1 500,00
Итого:		233 780,00
Итого:		644 780,00

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

Оценщик



15 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим 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 predetermined 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 ;

Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 " Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

Рыночная стоимость объекта оценки «Ежегодный размер арендной платы земельного участка с кадастровым номером 39:15:141707:185 площадью 7 333 кв. м. под блокированную жилую застройку (с учетом рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на данном земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов), расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Семипалатинская на дату оценки 25.10.2017 г. составляет:

Таблица 45 Итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Наименование	Итоговая стоимость, руб.
1	Ежегодный размер арендной платы земельного участка с кадастровым номером 39:15:141707:185 площадью 7 333 кв. м. под блокированную жилую застройку (с учетом рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на данном земельном участке в целях выплаты компенсации за снос объектов), расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Семипалатинская	3 112 323,00
Итого:		3 112 323,00

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

Таблица 46 Результаты оценки рыночной стоимости зеленых насаждений, хозяйственных строений и ограждений, расположенных на земельном участке

№	Наименование	Итоговая стоимость, руб.
1	Территория занятая пользователем Авелова Райхам Хакимовна, адрес: ул. Мечникова, д. 16	
1.1	Вишня, диаметром 25 см. (4 шт.)	67 200,00
1.2	Слива, диаметром 25 см. (2 шт.)	33 600,00
1.3	Яблоня, диаметром 40 см. (1 шт.)	60 000,00
1.4	Яблоня, диаметром 25 см. (1 шт.)	16 800,00
Итого:		177 600,00
2	Территория занятая пользователем Альченко Елена Михайловна, адрес: ул. Мечникова, д. 18, кв. 2	
2.1	Вишня, диаметром 15 см. (2 шт.)	23 600,00
Итого:		23 600,00
3	Территория занятая пользователем Кравец О.Е. , адрес: ул. Мечникова, д. 14, кв. 3	
3.1	Черешня, диаметром 25 см. (1 шт.)	16 800,00
3.2	Яблоня, диаметром 30 см. (1 шт.)	17 800,00
3.3	Вишня, диаметром 20 см. (10 шт.)	146 000,00
3.4	Груша, диаметром 20 см. (1 шт.)	14 600,00
3.5	Фундук, диаметром 20 см. (1 шт.)	14 600,00
Итого:		209 800,00
4	Территория занятая пользователем Смылова Татьяна Яковлевна, адрес: ул. Мечникова, д. 14, кв. 1	
4.1	Яблоня, диаметром 20 см. (2 шт.)	29 200,00
4.2	Груша, диаметром 20 см. (2 шт.)	29 200,00
4.3	Вишня, диаметром 20 см. (1 шт.)	14 600,00
4.4	Вишня, диаметром 10 см. (4 шт.)	28 400,00
4.5	Слива, диаметром 20 см. (1 шт.)	14 600,00
4.6	Фундук, диаметром 5 см. (1 шт.)	1 300,00
4.7	Алыча, диаметром 10 см. (1 шт.)	7 100,00
4.8	Вишня, диаметром 15 см. (9 шт.)	106 200,00
4.9	Клубника (84 куста)	1 680,00
4.10	Крыжовник (3 куста)	1 500,00
Итого:		233 780,00
Итого:		644 780,00

Оценщик



Юдина В.В./

4.
куп
чи
чол
но