

НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР
БАЛТЭКСПЕРТИЗА

Россия, 236000, Калининград, ул. Димитрова, 18
тел./факс: +7 (4012) 777-2222 / E-mail: info@777222.ru

Время работы:
пн-пт 10:00-19:00



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

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

Заказчик оценки: **Комитет архитектуры и строительства администрации городского округа "Город Калининград"**

Дата составления отчета: 16.02.2018 г.

Дата проведения оценки: 13.02.2018 г.

Порядковый номер Отчета: Н-0144-2018

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт №3/Д-КАиС от 08.02.2018 г.

Отчет об оценке

Рыночной стоимости

Объект оценки: Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах ул. Островского, д.1,2,3 в Ленинградском районе в г. Калининграде

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д. 1,2,3

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является «Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах ул. Островского, д.1,2,3 в Ленинградском районе в г. Калининграде»

Адрес объекта оценки: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д. 1,2,3.

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

Затратного подхода	Обоснованно не применялся
Сравнительного подхода	Обоснованно не применялся
Доходного подхода	3 049 320,00

На основании представленной информации Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки «Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах ул. Островского, д.1,2,3 в Ленинградском районе в г. Калининграде» на дату оценки 13.02.2018 г., составляет:

3 049 320 (Три миллиона сорок девять тысяч триста двадцать) руб.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Заказчик поручает Оценщику определить рыночную стоимость права на заключение договора о развитии застроенной территории.

Основание для проведения оценки:

Муниципальный контракт №3/Д-КАиС на выполнение работ по определению рыночной стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории в границах ул. Островского, д. 1,2,3 в Ленинградском районе г. Калининграда от 08.02.2018 г.

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории, для подготовки и проведения аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории в границах ул. Островского, д. 1,2,3 в Ленинградском районе в г. Калининграде

Предполагаемое использование результатов оценки:

Для предоставления информации заказчику для дальнейшего проведения аукциона.

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: 13.02.2018 г.

Дата осмотра: 13.02.2018 г.

Дата составления отчета:

Дата составления (выдачи) отчета - это дата, когда оценщик закончил работу по оценке и составил отчет об оценке.

Дата составления отчета: 16.02.2018 г.

Сроки проведения оценки:

Устанавливаются договором на проведение оценки и исчисляются как правило с даты получения оценщиком документов по объекту оценки или с даты осмотра объекта оценки. Дата оценки может как входить в границы дат сроков проведения оценки, так и быть отличной от данных сроков.

Сроки проведения оценки: 13.02.2018 -16.02.2018 г.

Вид определяемой стоимости:

Определяется рыночная стоимость

Иностранная валюта, используемая в оценке:

Не используется.

Объект оценки:

Основные характеристики объекта оценки представлены в таблицах ниже

Таблица 2 Объект оценки

Состав объекта оценки:	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах ул. Островского, д.1,2,3 в Ленинградском районе в г. Калининграде
Адрес объекта оценки:	Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д. 1,2,3
Оцениваемые права:	Право на заключение договора о развитии застроенных территорий в границах земельных участков
Субъект права	Администрация городского округа «Город Калининград»
Ограничения (обременения) объекта оценки :	Расселение 11 квартир в доме №1 по ул. Островского, общей площадью 413,1 кв.м. Расселение 6 квартир в доме №2 по ул. Островского, общей площадью 539,3 кв.м. Расселение 10 квартир в доме №3 по ул. Островского, общей площадью 456 кв.м. Выплата компенсации муниципальному образованию «Городской округ «Город Калининград» компенсацию за снос гаражей в соответствии с отчетами об оценках рыночной стоимости от 20.10.2017 №Н-1576-2017, от 19.10.2017 г. №Н-1571-2017 Проведение оценки отдельно стоящего гаража с кадастровым номером 39:15:131405:380 площадью 61,6 кв.м. по ул. Островского, д. 3, для выплаты компенсации за снос гаража физическим лицам (Основание: Приложение №1 к муниципальному контракту №3/Д-КАиС от 08.02.2018 г. техническое задание)
Сведения о частях земельного участка и обременениях	Часть земельного участка площадью 436 кв.м.-охранная зона инженерных коммуникаций
Кадастровый номер земельных участков, предоставляемый под развитие застроенной территории	39:15:131405:29 39:15:131405:28 39:15:131405:26 39:15:131405:27 39:15:131405:31
Описание границ земельного участка	С севера – улично-дорожная сети (ул. Островского), с юга и запада – территория, застроенная многоквартирными домами, с востока – улично-дорожная сети (ул. Лесная), физкультурно-оздоровительный комплекс.
Сведения о градостроительных регламентах данной территории	Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:

- ✓ При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости, указание о возможных границах интервала в которых находится стоимость, не требуется.
- ✓ Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
- ✓ Согласно данным муниципального контракта № 3/Д-КАиС от 08.02.2018 г. площадь застроенной территории составляет 4725 кв.м., фактически выделенный участок земли соответствует земельным участкам с кадастровыми номерами 39:15:131405:29,

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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 объекта оценки была определена доходным подходом. На основании представленной информации оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 13.02.2018, составляет:

Таблица 44 Рыночная стоимость

№	наименование	рыночная стоимость, руб.
1	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах ул. Островского, д.1,2,3 в Ленинградском районе в г. Калининграде, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д. 1,2,3	3 049 320,00
	Итого:	3 049 320,00

Таблица 45 Рыночная стоимость

№	наименование	рыночная стоимость, руб.
1	Гараж, площадью 61,6 кв.м., по адресу: Островского, 3	997 200,00
	Итого:	997 200,00

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

Оценщик

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



/Сергиенко Г. А./

/Стойко Т.В./

16.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







