

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

---

# ОТЧЁТ

№Н-1179-2017

**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:** 01.08.2017 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 01.08.2017 г., с учетом округления (менее 1%), допустимой математической погрешности при расчетах, составляет:*

№	Объект оценки	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, 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.	228 600,00

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 оказать Вам услугу.

С уважением, директор  
ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



Стойко Татьяна Валерьевна /

### Затратный подход (не применялся)

При оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии с распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р. Его элементы реализуются в 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, основанных 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 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 (сравнительный подход используется в рамках доходного подхода), 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 18 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.	228 600,00	100%
4	Согласованная стоимость, руб.	228 600,00	100%

## 11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы рассчитывалась методом обратной капитализации (рекапитализации) в рамках доходного подхода. 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 доходным подходом, на дату оценки с учетом округления (не более 1%) составила:

**Таблица 19 Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы**

№	Объект оценки	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы, 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.	228 600,00


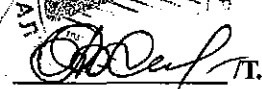
#### Суждение о точности оценки.

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»

  
А.А. Сергиенко /  
  
Т.В. Стойко/

### 12.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

