



ЭДВАЙС

Ц е н т р о ц е н к и

Тел.: 8 (843) 239 28 78
эл.почта: seo2013@mail.ru

сайт: www.ocenkakzn.ru

ОТЧЕТ № П-16

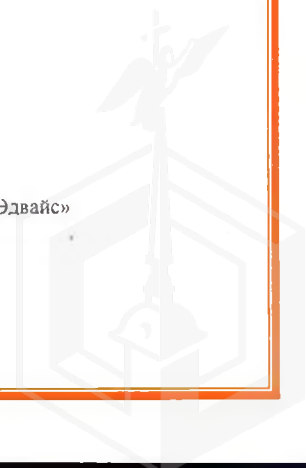
об оценке рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Исполнитель	ООО «Центр оценки «Эдвайс»

Дата оценки	13.10.2020 г.
Дата составления отчета	13.10.2020 г.
Дата обследования объекта оценки	24.09.2020 г.
Срок проведения оценки	13.10.2020 г. – 13.10.2020 г.

г. Казань, 2020 г.

©Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат ООО «Центр оценки «Эдвайс»



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

По Вашему заказу специалисты ООО «Центр оценки «Эдвайс» определили рыночную стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки.

Оценка объекта выполнена по состоянию на 13.10.2020 года. Проверка правового положения объекта не проводилась. Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 03.08.2018г., с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., с Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г., и ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 08 декабря 2014 г. № 611, с Международными Стандартами Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ).

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки, по состоянию на 13.10.2020 года, составляет:

881 611 (Восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот одиннадцать) рублей 39 копеек

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам ООО «Центр оценки «Эдвайс».

Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор
ООО «Центр оценки «Эдвайс»



Часть 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы****1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки. Земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), площадью 994 кв.м, кадастровый номер 78:34:0004239:1090

1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Таблица 1

Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб. в мес	Сравнительный подход, руб. в год	Доходный подход, руб. в год	Итого стоимость, руб. в год	Итоговая стоимость, руб. в год за 1 кв. м.
Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004239:1090	994	Не применялся	Не применялся	881611.39	881611.39	886.93

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты оценки могут использоваться для проведения торгов.

Итоговая стоимость объекта оценки: Таким образом, итоговая рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки, по состоянию на 13.10.2020 года, составляет:

881 611 (Восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот одиннадцать) рублей 39 копеек

1.2. Основания для проведения оценки

Государственный контракт №0172200003120000022_160861 от 25.06.2020 года, заказ на оценку между Заказчиком – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга и Исполнителем – ООО «Центр оценки «Эдвайс».

1.2.1. Заключение специальных экспертиз

Специальные экспертизы не проводились

1.3. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	Земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), площадью 994 кв.м, кадастровый номер 78:34:0004239:1090
Назначение объекта оценки с указанием оснований, достаточных для идентификации	Объект оценки не имеет составных частей
Цель оценки	определение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы объекта
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Имущественные права	Собственность не разграничена
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценке подлежит право аренды
Изменения или ограничения права	отсутствуют
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости арендной платы за Объект оценки для проведения торгов.

	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
Методы определения рыночной стоимости	Рыночная стоимость. (расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях) Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО №1, №2, №3), утвержденным Приказом №297, №298, №299 от 20.05.15 года МЭРТ РФ.
Дата проведения оценки	13.10.2020 года
Период проведения оценки	13.10.2020 года – 13.10.2020 года
Дата составления отчета	13.10.2020 года
Дата обследования объекта оценки	24.09.2020 года
Условия и ограничения, на которых предполагается основываться оценка	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нормативно – правовых актов РФ и субъектов Федерации. Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3.7. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях 2. Оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все права собственности в соответствии с действующим законодательством. 3. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 5. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся в распоряжении оценщика информации. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость арендной платы Объекта оценки. <ul style="list-style-type: none"> • Отчет содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой он может быть сдан в аренду и не является гарантией того, что Объект оценки будет сдан в аренду по цене, равной арендной плате, указанной в Отчете.
Применяемые (используемые) стандарты и методики	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нормативно – правовых актов РФ и субъектов Федерации. Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3.7. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г..

1.3.1. Балансовая стоимость объектов оценки

Информация о балансовой стоимости отсутствует

1.4. Заявление о соответствии

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете, допущений и ограничивающих условий и являются нашими профессиональными, беспристрастными, профессиональным анализом, мнениями и выводами;
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;

Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Перечень объектов, подлежащих оценке

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки. Земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), площадью 994 кв.м, кадастровый номер 78:34:0004239:1090

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4

наименование объекта оценки	Земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), площадью 994 кв.м, кадастровый номер 78:34:0004239:1090
список документов, использованных в качестве основания для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 22.06.2020 г. 2. Акт обследования земельного участка
какие права на объект	Собственность не разграничена
ограничения, связанные с объектом оценки	отсутствуют
субъект (субъекты) права	Нет данных
актуальность и устаревания	Не характерен для земельных участков
адрес (г.Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту))	
кадастровый номер	78:34:0004239:1090
общая площадь, кв. м	994
кадастровая стоимость, руб	8514098.45
индексный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	8565.49
карты	
наличие коммуникаций	Не подведены
категория земель	Земли населённых пунктов
предназначенное использование	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы
наличие построек на участке	участок свободен, не используется, не огорожен, доступ не ограничен

2.4. Характеристика местоположения объекта оценки

Расположение объектов на карте города



Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**2.1 Перечень объектов, подлежащих оценке**

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки. Земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), площадью 994 кв.м, кадастровый номер 78:34:0004239:1090

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4

наименование объекта оценки	Земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), площадью 994 кв.м, кадастровый номер 78:34:0004239:1090	
перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 22.06.2020 г. 2. Акт обследования земельного участка	
имущественные права на объект	Собственность не разграничена	
обременения, связанные с объектом оценки	отсутствуют	
объект (субъекты) права	Нет данных	
возраст и устаревания	Не характерен для земельных участков	
адрес	Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту)	
кадастровый номер	78:34:0004239:1090	
общая площадь, кв. м	994	
кадастровая стоимость, руб	8514098.45	
индексный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	8565.49	
картинные кадастровой карты		
наличие коммуникаций	Не подведены	
категория земель	Земли населённых пунктов	
предназначенное использование	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы	
наличие построек на участке	участок свободен, не используется, не огорожен, доступ не ограничен	

2.4. Характеристика местоположения объекта оценки

Расположение объектов на карте города



Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), среди индивидуальных жилых домов.

Польезд, транспортная доступность: Ближайшее шоссе расположено примерно в 1500 метрах от объекта оценки.

Застройка окружения: Застройка близлежащего окружения –средней плотности, с преобладанием объектов.

Экономическое местоположение: деловую активность района можно охарактеризовать как высокую.

Рельеф почвы: спокойный, ровный.

Положительные характеристики расположения: не выявлены

Отрицательные характеристики расположения: не выявлены

2.5. Краткий обзор города

Санкт-Петербург — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27 мая 1703 года царём Петром I. В 1712—1918 годах являлся столицей Российского государства.

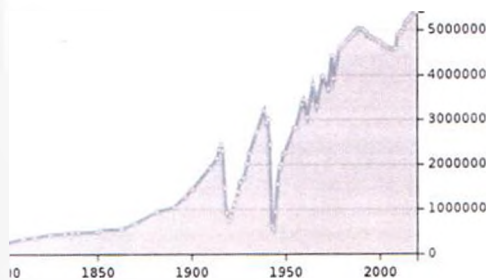
Назван в честь Святого Петра, небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё чаще ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. Также находятся главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых Сил России.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской и Октябрьской революций 1917 года. В Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой миллиона человек погибли. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2012 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся три города воинской славы: Кронштадт, Колпино, Ломоносов.

Население: 5 392 992 (2020) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более 5 миллионов человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Санкт-Петербург — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения с 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа развития и развития исторического центра Санкт-Петербурга. В 2018 году Санкт-Петербург посетили около 10 миллионов туристов.



Численность населения: 5 392 992 (2020) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире.

В 1990 году численность населения города превышала 5 млн человек, но с начала 1990-х по 2007 год наблюдалась устойчивая депопуляция. В 2007 году численность населения составляла лишь 4 568 047 человек. С 2009 года отмечается рост населения, однако до 2012 года отмечался за счёт превышения миграционного прироста над естественной убылью. В итоге с 2002 года по 2010 год прирост населения составил чуть больше 4 % (с 4 661,2 тыс. до 4 851,6 тыс.). По данным Росстата РФ на 2010 год показатель рождаемости составил 12,0 на тысячу, показатель смертности: 14,2 на тысячу. По результатам Всероссийской переписи 2010 года численность

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки по состоянию на 13.10.2020 года, составляет:

881 611 (Восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот одиннадцать) рублей 39 копеек

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам ООО «Центр оценки «Эдвайс».

Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор
ООО «Центр оценки «Эдвайс»

Шаймурдиева А. М.

Оценщик

Гизетдинова Л.Р.

