

Расчет величины арендной платы за земельный участок доходным подходом

Рекапитализируем рыночную стоимость земельного участка, определенную сравнительным подходом по норме дохода на капитал (11,9%):

Значение коэффициента капитализации принято согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Том 2. Земельные участки» Под редакцией Лейфера. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2018 в соответствии с таблицей 101:

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		13,1%	14,2%
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,6%	13,1%	14,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,8%	12,1%	13,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	13,4%	15,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	12,0%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,9%	11,0%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,0%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,7%	13,2%	14,3%

Таблица 10

Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	5 452,82
Площадь земельного участка, кв.м.	1213
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	6614268,70
Ставка капитализации, %	11,9
Величина ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:42:1820803:3125	787097,98

Таким образом, рыночная величина ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:42:1820803:3125 в рамках доходного подхода на дату оценки составляет:

787 097 (Семьсот восемьдесят семь тысяч девяносто семь) рублей 98 копеек



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 01.12.2020 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 01.12.2020 года, составляет:

787 097 (Семьсот восемьдесят семь тысяч девяносто семь) рублей 98 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»

Шаймиева А. М.




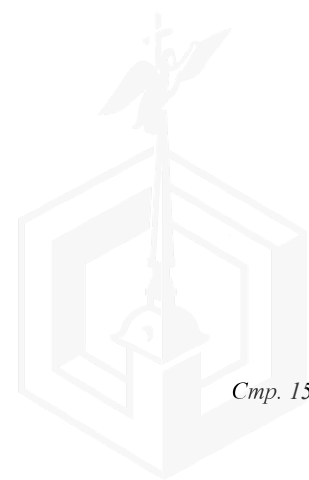
Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**2.1 Перечень объектов, подлежащих оценке**

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки. Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Пушкин, территория Новосёлки, улица Ломоносова, участок 5, площадью 1213 кв.м, кадастровый номер 78:42:1820803:3125

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4

Наименование объекта оценки	Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Пушкин, территория Новосёлки, улица Ломоносова, участок 5, площадью 1213 кв.м, кадастровый номер 78:42:1820803:3125	
Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 06.10.2020 г.	
Имущественные права на объект	Собственность не разграничена	
Обременения, связанные с объектом оценки	а) единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(42)27 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, установленная в соответствии Законом Санкт-Петербурга от	
Субъект (субъекты) права	Нет данных	
Износ и устаревания	Не характерен для земельных участков	
Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Пушкин, территория Новосёлки, улица Ломоносова, участок 5		
Кадастровый номер	78:42:1820803:3125	
Общая площадь, кв. м	1213	
Кадастровая стоимость, руб	12155109,22	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	10020,70	
Данные кадастровой карты		
Наличие коммуникаций	Не подведены	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	
Наличие построек на участке	участок свободен, не используется, не огорожен, доступ не ограничен	



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 01.12.2020 года, составляет:

787 097 (Семьсот восемьдесят семь тысяч девяносто семь) рублей 98 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»

Шаймиева А. М.

Оценщик

Гизетдинова Л.Р.

