ЭДВАЙС
Центр оценки

Тел.: 8 (843) 239 28 78 сайт: www.ocenkakzn.ru
эл.почта: ceo2013@mail.ru

ОТЧЕТ № П-55

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	**01.12.2020 г.**
Дата составления отчета	**01.12.2020 г.**
Срок проведения оценки	**01.12.2020 г. – 01.12.2020 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 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 раздельно, 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 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

Таблица 1

Наименование	Площадь, кв.м.	Доходный подход, руб. в год	Сравнительный подход, руб. в год	Затратный подход, руб. в мес	Итого стоимость, руб. в год	Итоговая стоимость, руб. в год за 1 кв. м.
		1				
Земельный участок кадастровым номером 78:42:1820803:3125	1213	787097,98	Не применялся	Не применялся	787097,98	648,89

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 01.12.2020 года, составляет:

787 097 (Семьсот восемьдесят семь тысяч девяносто семь) рублей 98 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: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Пушкин, территория Новосёлки, улица Ломоносова, участок 5, площадью 1213 кв.м, кадастровый номер 78:42:1820803:3125
Состав объекта оценки с указанием сведений, 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
Обременения или ограничения права	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
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
Вид 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	01.12.2020 года
Срок проведения оценки	01.12.2020 года – 01.12.2020 года
Дата составления отчета	01.12.2020 года
Дата обследования объекта оценки	Осмотр объекта не производился. Предоставленный Заказчиком акт осмотра земельного участка, по мнению Оценщика в полной степени отражают состояние, рельеф и характеристики местоположение объекта оценки. В связи с вышесказанным Оценщиком принято решение об отказе от персонального осмотра объекта оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	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. 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. • 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 оценки	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;

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.