ЭДВАЙС
Центр оценки

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

ОТЧЕТ № П/21-16

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	**28.06.2021 г.**
Дата составления отчета	**28.06.2021 г.**
Срок проведения оценки	**28.06.2021 г. – 28.06.2021 г.**

г. Казань, 2021 г.

©Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат 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: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, улица Салова, участок 105, площадью 151 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007337:1679

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 кадастровым номером 78:13:0007337:1679	151	79058,13	Не применялся	Не применялся	79058,13	523,56

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 28.06.2021 года, составляет:

79 058 (Семьдесят девять тысяч пятьдесят восемь) рублей 13 копеек

1.2. Основания для проведения оценки

Государственный контракт №21000009 от 31.03.2021 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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, улица Салова, участок 105, площадью 151 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007337:1679
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	нет данных Источник: http://rgis.spb.ru/map/Main.aspx
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	28.06.2021 года
Срок проведения оценки	28.06.2021 года – 28.06.2021 года
Дата составления отчета	28.06.2021 года
Дата обследования объекта оценки	Осмотр земельного участка не проводился в связи с особенностями объекта оценки для которого основные ценообразующие параметры установлены согласно предоставленной Заказчиком документации и данным публичной кадастровой карты и сервиса «Яндекс.Карты». Оценщик исходит из допущения об отсутствии каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку (подробнее в соответствующих разделах настоящего Отчета) и достоверности доступных Оценщику данных. Отсутствие осмотра не может повлиять на результат 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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, улица Салова, участок 105, площадью 151 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007337:1679

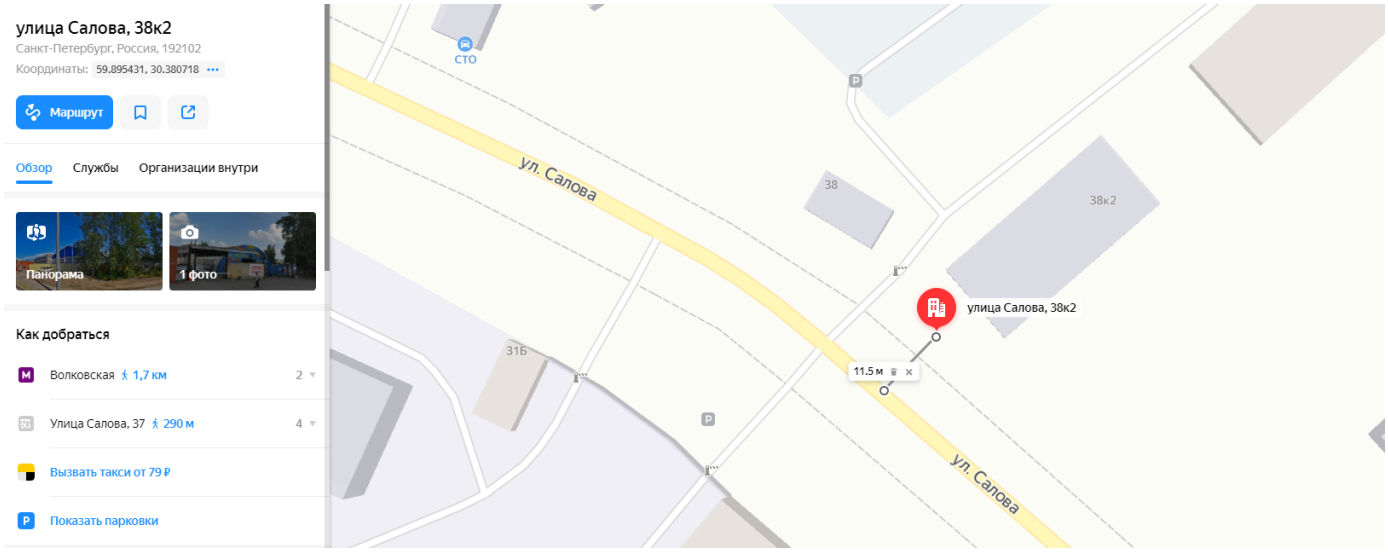
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4

Наименование объекта оценки	Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, улица Салова, участок 105, площадью 151 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007337:1679
Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 28.05.2021 г. 2. Акт обследования земельного участка
Имущественные права на объект	Собственность не разграничена
Обременения, связанные с объектом оценки	нет данных Источник: http://rgis.spb.ru/map/Main.aspx
Субъект (субъекты) права	Нет данных
Износ и устаревания	Не характерен для земельных участков
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, улица Салова, участок 105	
Кадастровый номер	78:13:0007337:1679
Общая площадь, кв. м	151
Кадастровая стоимость, руб	238243,98
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	1577,77
Данные кадастровой карты	
Наличие коммуникаций	Не подведены
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	улично-дорожная сеть
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 Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, улица Салова, участок 105, среди производственно-складских объектов.

Подъезд, транспортная доступность: Ближайшее шоссе расположено примерно в 11,50 метрах от объекта оценки.

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

Экономическое местоположение: деловую активность района можно охарактеризовать как активную.

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 больше 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 размещены 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 ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой около миллиона человек погибли. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 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 одного миллиона 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. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения Москвы 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