ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 19/15
Телефон: 777-51-11 / Факс: 644-51-51

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объекта движимого имущества (лома черного металла, образовавшегося после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067), расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Карла Маркса, д. 13а, литера А

Заказчик:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
Дата проведения оценки:	**02.08.2022**
Порядковый номер Отчета:	**№ КО810/00097/2022**
Дата составления Отчета:	**05.08.2022**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2022

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		
Объект оценки	Движимое имущество: лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067	
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		
Права на Объект оценки	Согласно п. 2 Задания на оценку имущественные права на Объект оценки: право собственности	
Ограничения (обременения)	Нет данных	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей		
Краткое описание Объекта оценки	Лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067	
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2022, руб.	Лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067 – 15 438 руб.	
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2022, руб.	Лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067 – 15 438 руб.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
Дата оценки	02.08.2022	
Период определения стоимости	с 02.08.2022 по 05.08.2022	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены продажи объекта на торгах	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Основания для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт от 12 января 2022 года № 21000810	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	согласно ст. 12 ФЗ 135 «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, т.е. до 05.02.2023	
II. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Объекта оценки		
Подход	Вес (при согласовании)	Расчетное значение рыночной стоимости Объекта оценки, руб. с учетом НДС
Затратный подход	-	не использовался
Сравнительный подход	1,0	8 808,5
Доходный подход	–	не использовался
III. Итоговая величина стоимости Объекта оценки		
	Рыночная стоимость (округленно), руб. с учетом НДС	**Рыночная стоимость, руб. без учета НДС**
Объект оценки (лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067)	8 800	7 333,33

7. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

7.1. Идентификация Объекта оценки

В соответствии с Заявкой на оценку, п. 1 Задания на оценку и копией письма СПб ГКУ «Пожарно-спасательный отряд противопожарной службы Санкт-Петербурга по Кронштадтскому району Санкт-Петербурга» от 15.06.2022 № 01-13-250/22-0-0 Объектом оценки является движимое имущество (лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Карла Маркса, д. 13а, литера А.

Согласно п. 2 Задания на оценку оцениваемые имущественные права – право собственности.

Предполагается, что результаты оценки будут использованы для установления начальной цены продажи объекта на торгах.

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, подразделом 9.3 Отчета и результатами визуального осмотра Оценщик определяет объект движимого имущества (лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067) к категории черного лома 12А.

7.2. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен на закрытой территории пожарно-спасательного отряда противопожарной службы Санкт-Петербурга по Кронштадтскому району Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Карла Маркса, д. 13а, литера А.

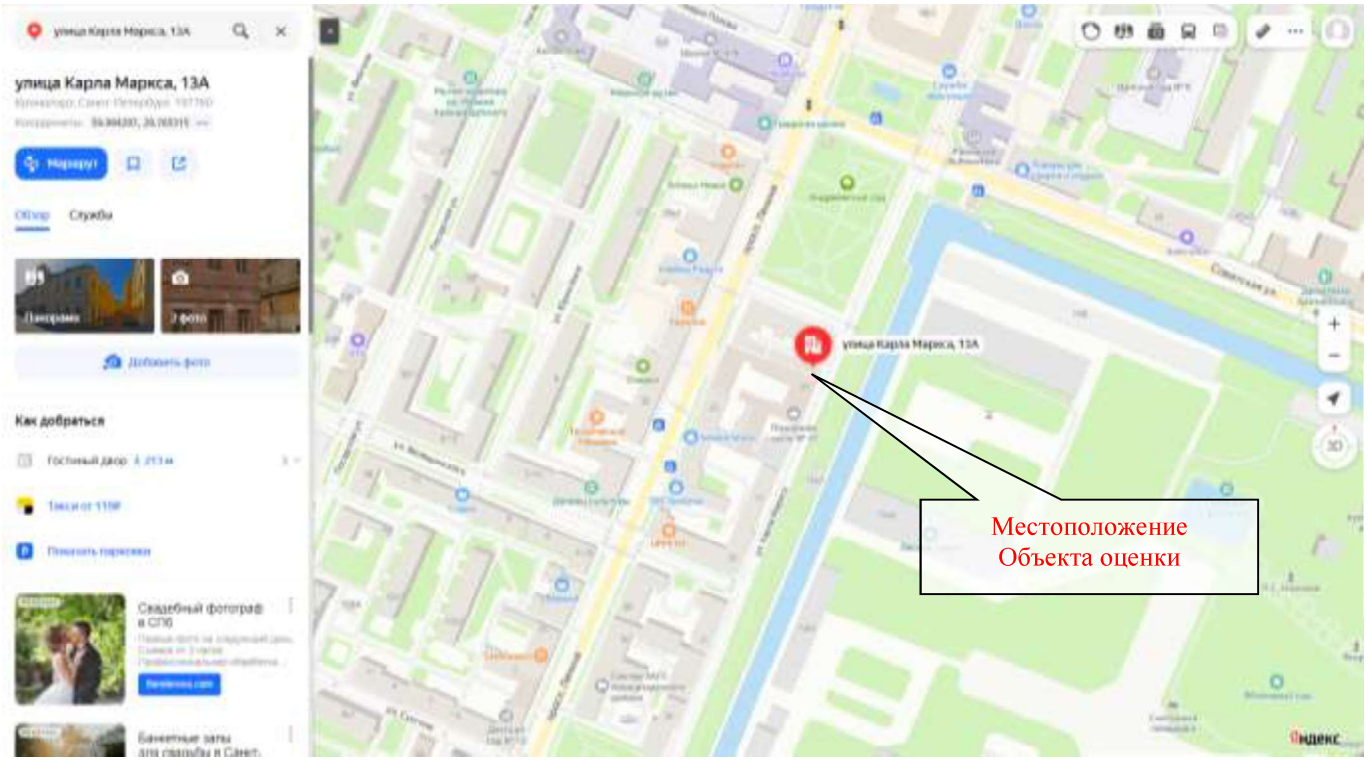

Рисунок 7.1 – локальное местоположение Объекта оценки

7.3. Фотографии Объекта оценки

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 02.08.2022.



Фото 7.1. Лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067.



Фото 7.2. Лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067.



Фото 7.3. Лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067.



Фото 7.4. Лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067.

На дату оценки оцениваемое движимое имущество не используется. По результатам визуального осмотра Оценщиком было выявлено, что оцениваемое имущество находится в состоянии «Негодное к применению или лом». Ниже представлена шкала экспертных оценок физического износа машин и оборудования используемая Оценщиком в рамках настоящего Отчета[4].

[4] Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А., Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. - М.: ООО "Российское общество оценщиков", 2002. - 241 с.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0	Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии
5		
6	Отличное	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей
15		
16	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии
25		
30		
35		
36	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.п.
40		
50		
60		
61	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов и агрегатов
70		
75		
80		
81	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов
90		
91	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь
100		

Выводы по разделу:

- Объектом оценки является движимое имущество (лом черного металла, образовавшийся после утилизации металлических шкафов, общим весом 0,93 тонны, реестровый номер 0025КД30002067) категории черного лома 12А;
- на дату оценки оцениваемое движимое имущество не используется;
- оцениваемое движимое имущество находится в состоянии «Негодное к применению или лом».

Позиционирование Объекта оценки

Оценщик произвел описание Объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование Объекта оценки.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать Объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по передаваемым правам, основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Оцениваемое движимое имущество имеет состояние «Негодное к применению или лом», следовательно, объект можно позиционировать как лом черного металла.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости права владения и пользования оцениваемым объектом на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и принимает окончательное решение о рыночной стоимости объекта.

Результаты расчетов стоимости Объекта оценки, полученные с использованием различных подходов, представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1 – результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Применяемый подход	Расчетное значение рыночной стоимости, руб. с учетом НДС
Затратный	не применялся
Сравнительный	8 808,5
Доходный	не применялся

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился с использованием одного подхода – сравнительного. Согласование результатов не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию и в ценах на 02.08.2022, округленно составляет 8 800 руб. с учетом НДС или 7 333 руб. 33 коп. без учета НДС.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после проведения процедуры согласования Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость. Однако согласно п. 11.1 Задания на оценку приведение суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки, не требуется.