



ОТЧЕТ №DK/100-011/О-24/17

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для хранения автотранспорта», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ, Ключевая улица, земельный участок 10, кадастровый номер 78:10:0005169:7266, общей площадью 24,0 кв. м.

| | |
|---------------------------------|---|
| ЗАКАЗЧИК: | Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга |
| ИСПОЛНИТЕЛЬ: | ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» |
| ДАТА ОЦЕНКИ: | 29.08.2024 |
| ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: | 05.09.2024 |

Москва, 2024 г.



05.09.2024

Председателю Комитета имущественных
Отношений Санкт-Петербурга
К.В. Федорову

Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом № 24000031 от 04.03.2024 г. (ИКЗ: 242783200007678420100100280016831244) оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для хранения автотранспорта», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ, Ключевая улица, земельный участок 10, кадастровый номер 78:10:0005169:7266, общей площадью 24,0 кв. м.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для хранения автотранспорта», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ, Ключевая улица, земельный участок 10, кадастровый номер 78:10:0005169:7266, общей площадью 24,0 кв. м, по состоянию на 29.08.2024 г. составляет:

7 000,00 (семь тысяч) руб. в год

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»


/Данилов П.В./



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объектом оценки является рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для хранения автотранспорта», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ, Ключевая улица, земельный участок 10, кадастровый номер 78:10:0005169:7266, общей площадью 24,0 кв. м.

В соответствии с п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В рамках данной работы применен затратный подход. При определении стоимости объекта затратным подходом в данном Отчете Оценщик рассчитал сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды). Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию.

Учитывая особенности оцениваемого Объекта, точность исходной информации, а также ситуацию на рынке Объекта, Оценщик не видит оснований не доверять результату, полученному данным подходом. Подходу присвоен вес 100%.

Согласование стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица №15

| Подход к оценке | Арендная ставка, полученная при применении подхода, руб. в год, без НДС | Вес подхода | Доля, руб. |
|--|---|-------------|------------|
| Сравнительный | не применялся | 0,000 | - |
| Доходный | не применялся | 0,000 | - |
| Затратный | 7 000,00 | 1,000 | 7 000,00 |
| Согласованная ставка аренды, руб. в год, без НДС | | | 7 000,00 |

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для хранения автотранспорта», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ, Ключевая улица, земельный участок 10, кадастровый номер 78:10:0005169:7266, общей площадью 24,0 кв. м, по состоянию на 29.08.24 г., составляет:

7 000,00 (семь тысяч) руб. в год

Ограничения и пределы применения полученного результата: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в отчете допущений и ограничений; результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Забелина А.В.

Данилов П.В.

