



ЭТАЛОН
оценочная компания

Россия, Ленинградская область,
город Сосновый Бор, улица Красных
Фортов, дом 20А, офис 219
Тел. (81369) 7-32-53
(921) 380-29-72
E-mail: stakkato@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ

Булахтин А.М.

"22" февраля 2024 года

ОТЧЁТ № 21/24

об оценке величины ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком

- ✓ **Наименование объекта оценки:** Земельный участок
- ✓ **Адрес объекта:** Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, город Сосновый Бор, улица Малая Земля, земельный участок 5А
- ✓ **Собственники объекта:** Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
- ✓ **Дата оценки:** Девятое февраля две тысячи двадцать четвёртого года
- ✓ **Дата составления отчёта:** Двадцать второе февраля две тысячи двадцать четвёртого года
- ✓ **Заказчик:** Муниципальное казенное учреждение «Сосновоборский фонд имущества»
- ✓ **Оценщик:** Анисимова Елена Александровна
- ✓ **Юридическое лицо, заключившее договор на оценку:** Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «ЭТАЛОН»

Сосновый Бор 2024



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 21/24 от 6 февраля 2024 года, заключённым между Муниципальным казенным учреждением «Сосновоборский фонд имущества» (Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «ЭТАЛОН» (Оценщик), нами произведена оценка величины ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком площадью 864 кв. м (в дальнейшем рассматриваемого и именуемого как «объект оценки»).

Целью оценки является определение ежегодной арендной платы за право пользования объектом недвижимости по состоянию на 9 февраля 2024 года. Оценка рыночной стоимости осуществлялась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Разделы прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

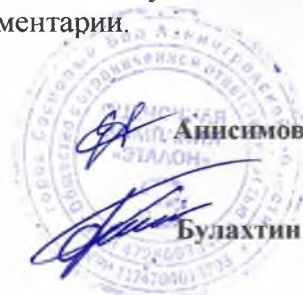
На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, оценщики пришли к заключению, что величина ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком общей площадью 864 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, город Сосновый Бор, улица Малая Земля, земельный участок 5А, по состоянию на 9 февраля 2024 года составляет:

320 000 (Триста двадцать тысяч) рублей

Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «ЭТАЛОН»



Анисимова Елена Александровна

Булахтин Александр Михайлович



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОТЧЕТА	7
5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	8
6. ТЕРМЕНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
7. ЭТАПЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.....	10
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	15
10. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР РФ	20
11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	22
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	23
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	35
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	36
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	45

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<i>Адрес объекта оценки</i>	Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, город Сосновый Бор, улица Малая Земля, земельный участок 5А
<i>Наименование оцениваемого объекта</i>	Земельный участок
<i>Площадь объекта</i>	864 кв. м
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	47:15:0101003:255
<i>Описание и характеристика объекта оценки</i>	Неразработанный земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешённого использования: Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
<i>Вид права</i>	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
<i>Субъект права</i>	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
<i>Права, учитываемые при оценке</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Данные отсутствуют
<i>Предоставленные документы</i>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 25.01.2024 г.
1.2. Общие сведения об отчете	
<i>Основание для проведения оценки объекта оценки</i>	Договор № 21/24 от 6 февраля 2024 года
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Для проведения аукциона по аренде земельного участка
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная
<i>Цель оценки</i>	Определение величины ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком
<i>Срок проведения оценки</i>	20 (двадцать) календарных дней со дня подписания договора, предоставления информации для оценки и проведения осмотра
<i>Дата осмотра</i>	Фотографии предоставлены Заказчиком
1.3. Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	
<i>Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.</i>	не применялся
<i>Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.</i>	320 000
<i>Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.</i>	не применялся
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</i>	320 000