



## ОТЧЕТ №779/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005131:31, площадью 1 369 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 13, (участок 6)

<b>Заказчик</b>	<b>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга</b>
<b>Дата проведения оценки</b>	<b>15.06.2023</b>
<b>Дата составления отчета</b>	<b>19.06.2023</b>



Заместителю председателя  
Комитета имущественных отношений  
Санкт-Петербурга  
Фёдорову К.В.

## Заключение о результатах оценки

В соответствии с Государственным контрактом № 23000175 от 13.03.2023, заключенным между ООО "АФК-Аудит" (далее – Исполнитель) и Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Заказчик), мы провели оценку рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005131:31, площадью 1 369 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 13, (участок 6), по состоянию на 15.06.2023, согласно Заданию на оценку №05-15-23086/23-0-0 от 15.06.2023.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральных стандартов оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Виды стоимости (ФСО II)", "Процесс оценки (ФСО III)", "Задание на оценку (ФСО IV)", "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611, а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничительные условия.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

***Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005131:31, площадью 1 369 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 13, (участок 6), по состоянию на 15.06.2023, составляет: 389 897 (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто семь) руб. в год НДС не облагается<sup>1</sup>***

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

Руководитель отдела оценки недвижимого и движимого имущества Департамента оценки ООО "АФК-Аудит"  
(доверенность №ДА/2023-34206 от 10.05.2023)

Куркова З. В.

<sup>1</sup> Согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (НДС)



## 2. Описание Объекта оценки

### 2.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 02.06.2023 № КУВИ-001/2023-127671826;
- Акт обследования земельного участка от 26.05.2023;
- Фотоматериалы.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки на дату оценки приняты на основании Задания на оценку, предоставленных Заказчиком документов и фотоматериалов, Акта обследования земельного участка.

Копии вышеуказанных документов представлены в Приложении 8.3 настоящего отчета.

### 2.2. Идентификация объекта оценки

Согласно Государственному контракту № 23000175 от 13.03.2023 на оказание услуг и Заданию на оценку №05-15-23086/23-0-0 от 15.06.2023 специалистом ООО "АФК-Аудит" была проведена оценка рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005131:31, площадью 1 369 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 13, (участок 6).

Объект оценки идентифицирован с помощью почтового адреса, данных кадастрового учета (при наличии) и описания его местоположения. Для юридического описания объекта недвижимости использовались данные Задания на оценку, а также данные открытых источников.

### 2.3. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Согласно данным Задания на оценку, оцениваемый объект расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 13, (участок 6). Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Объект оценки расположен в Калининском районе г. Санкт-Петербурга.
- Калининский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в северной части города, восточнее Выборгского района. По уровню жизни занимает 3 место из 18 районов Петербурга.  
Население района на 2023 — 536 794 человека. По этому показателю район занимает 2-е место в Петербурге<sup>3</sup>.
- В Калининском районе расположены крупные промышленные предприятия и научно-исследовательские институты, которые вносят значительный вклад в экономику Санкт-Петербурга и являются лидерами в таких отраслях отечественной промышленности как: энергомашиностроении, радиоэлектронике, робототехнике, оборонной и космической промышленности, атомной, газовой и пищевой промышленности. На сегодняшний день на территории района насчитывается 1,5 тыс. промышленных (обрабатывающих) предприятий, 1,8 тыс. организаций, ведущих профессиональную, научную и техническую деятельность, более 6,5 тыс. организаций сферы потребительского рынка. Количество предпринимателей (без образования юридического лица), прошедших государственную регистрацию, - более 15,5 тыс. человек. Ежегодный оборот крупных и средних предприятий района составляет более 450 млрд. руб<sup>4</sup>.
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки не развита.
- Доступ к объекту свободный.
- Ближайшее окружение – промышленная зона.

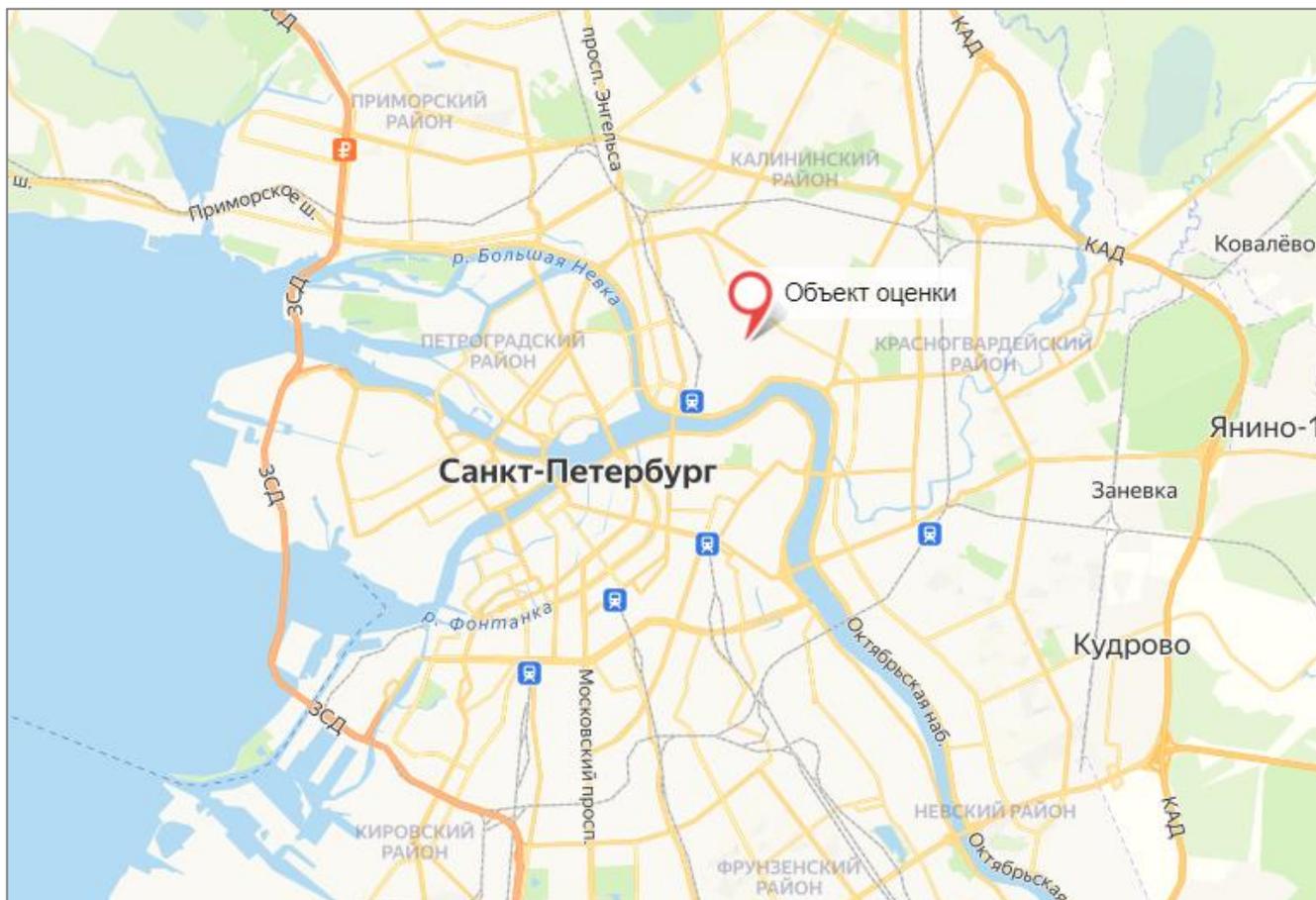
<sup>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининский\\_район\\_\(Санкт-Петербург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининский_район_(Санкт-Петербург))

<sup>4</sup> [https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg\\_kalinin/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/](https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg_kalinin/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/)



- Ближайшие крупные магистрали – Арсенальная улица. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".

Рисунок 2.1 Местоположение Объекта оценки



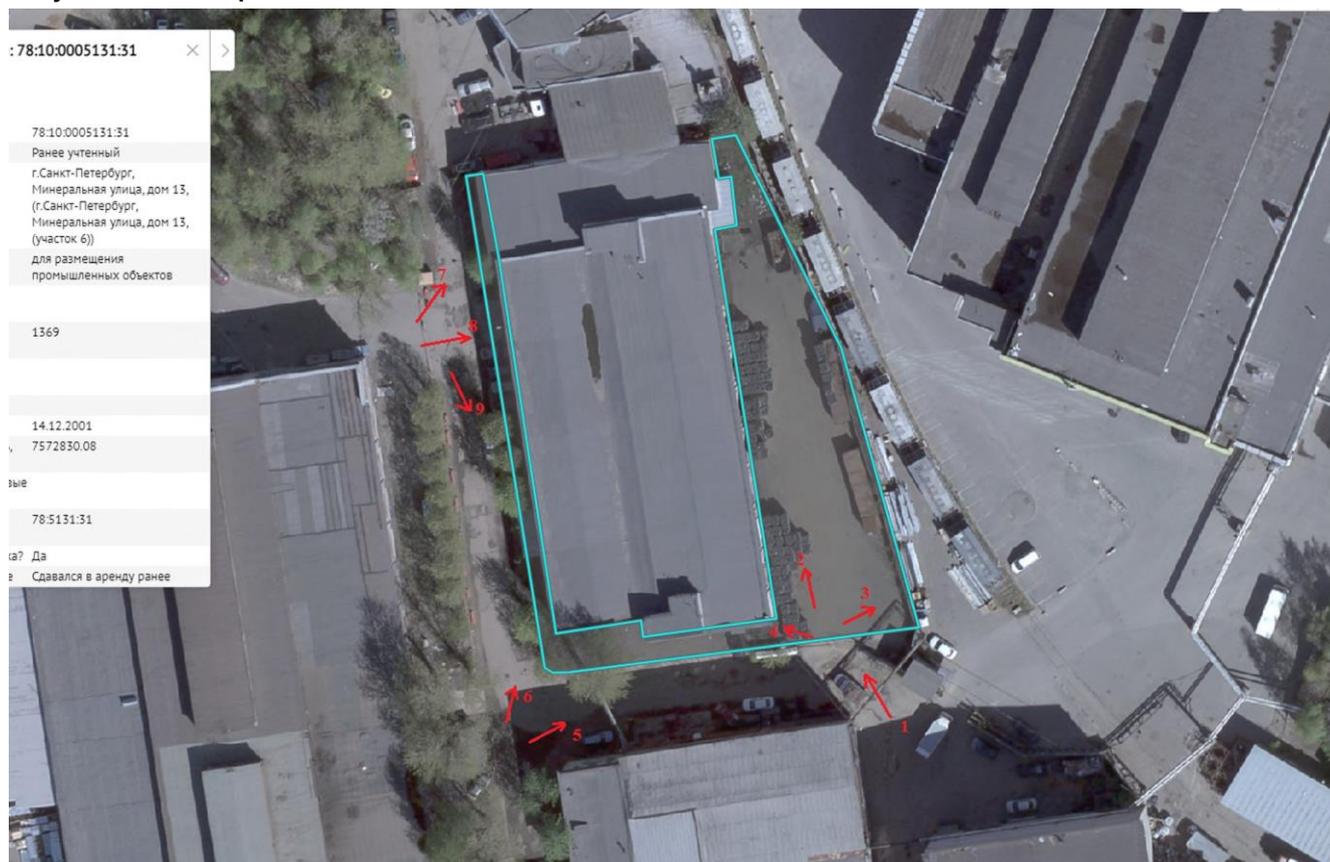
Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 2.2 Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 2.3 Схема расположения Объекта оценки



Источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов.

Таблица 2.1 Описание Объекта оценки

Показатель	Значение	
Тип объекта	Земельный участок	
Адрес местоположения	г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 13, (участок 6)	
Кадастровый номер участка	78:10:0005131:31	
Общая площадь, кв. м	1 369	
Оцениваемые права	Право аренды	
Кадастровая стоимость, руб.	7 572 830,08	
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5 531,65	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов	
Текущее использование	Не используется	
Зона по Генплану	ПД (зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны)	
Подзона по ПЗЗ	ТПД1 (Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью)	
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – неправильная, многоугольная	
Наличие ограждения участка	Частично огорожен	
Наличие твердого покрытия участка	Асфальтовое покрытие в удовлетворительном состоянии	
Наличие свободного подъезда к участку	Есть	
Наличие (отсутствие) инженерного обеспечения	Водоснабжение	отсутствует
	Канализация	отсутствует
	Электроснабжение	отсутствует
	Газоснабжение	отсутствует
	Теплоснабжение	отсутствует

Показатель	Значение
Наличие движимого имущества на земельном участке	На земельном участке расположены: ПУХТО для сбора мусора, покрышки бетонные плиты

Источник: данные Заказчика, данные открытых источников Интернет: <https://pkk.rosreestr.ru/>, <https://rgis.spb.ru/>

## 2.4. Позиционирование Объекта оценки

Логическим результатом процедуры изучения и описания объекта оценки является его позиционирование на рынке недвижимости.

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 условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Учитывая локальное местоположение объекта, а также учитывая тот факт, что объект оценки расположен в очень удобном месте с точки зрения транспортной доступности, удаленность от черты города, наличие удобного выезда на КАД, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для осуществления производственной деятельности (ремонт, реставрация, производство и воссоздание скульптур, барельефов, горельефов, а также иных элементов фасадов/декора)

Оценщик изучил предоставленные документы, произвел описание объекта оценки и пришел к следующим выводам:

- Объект оценки расположен в Калининском районе г. Санкт-Петербурга.
- Ближайшее окружение промышленная застройка.
- Объект оценки имеет выгодное с точки зрения транспортной доступности местоположение.
- Оцениваемый земельный участок обладает достаточной площадью для осуществления производственной деятельности (ремонт, реставрация, производство и воссоздание скульптур, барельефов, горельефов, а также иных элементов фасадов/декора).
- Земельный участок не обеспечен инженерно-техническими коммуникациями, они проходят по границе участка.
- Объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для осуществления производственной деятельности (ремонт, реставрация, производство и воссоздание скульптур, барельефов, горельефов, а также иных элементов фасадов/декора).

