



ОТЧЕТ №799/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:40:0008519:1051, площадью 3 503 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, участок 15, (у дома 115, литера С)

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Дата проведения оценки	21.06.2023
Дата составления отчета	22.06.2023



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 78:40:0008519:1051, площадью 3 503 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, участок 15, (у дома 115, литера С), по состоянию на 21.06.2023, согласно заданию на оценку №05-23995/23-0-0 от 21.06.2023.

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 78:40:0008519:1051, площадью 3 503 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, участок 15, (у дома 115, литера С), по состоянию на 21.06.2023, составляет:

1 761 137 (Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча сто тридцать семь) руб. в год НДС не облагается¹

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.

¹ 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 26.05.2023;
- Акт обследования земельного участка от 22.02.2023;
- 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 №05-23995/23-0-0 от 21.06.2023 специалистом ООО "АФК-Аудит" была проведена оценка рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:40:0008519:1051, площадью 3 503 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, участок 15, (у дома 115, литера С).

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.

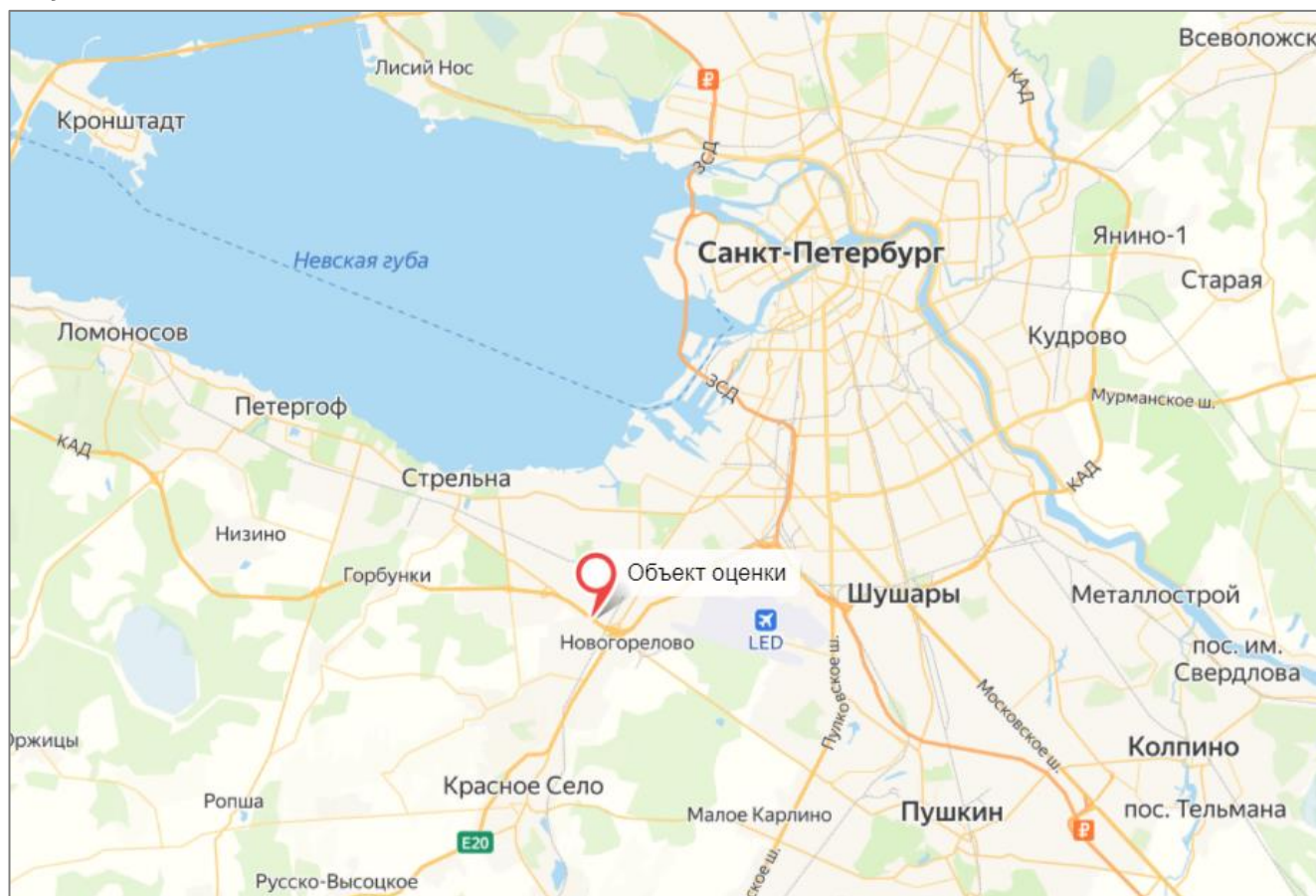
Согласно данным Задания на оценку, оцениваемый объект расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, участок 15, (у дома 115, литера С). Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Объект оценки расположен в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга.
- Красносельский район — район Санкт-Петербурга, расположенный в юго-западной части города.
- Население Красносельского района составляет 431 546 человек (2023).
- Объект оценки находится на Волхонском шоссе вблизи развязки КАД Санкт-Петербурга и Таллинского шоссе в Ломоносовском районе Ленинградской области. Развитию промзоны способствует близость к городской черте и доступность промышленных земельных участков. В советское время здесь размещались танковые и машиностроительные заводы на территории Кировского завода в Горелово. Благодаря этому промзона унаследовала крупные машиностроительные цехи с крановым оборудованием и железнодорожным сообщением.
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки не развита.
- Доступ к объекту свободный.
- Ближайшее окружение – зона автомагистрали, промышленная зона.
- Ближайшие крупные магистрали – земельный участок расположен на 1 линии Волхонского шоссе. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".

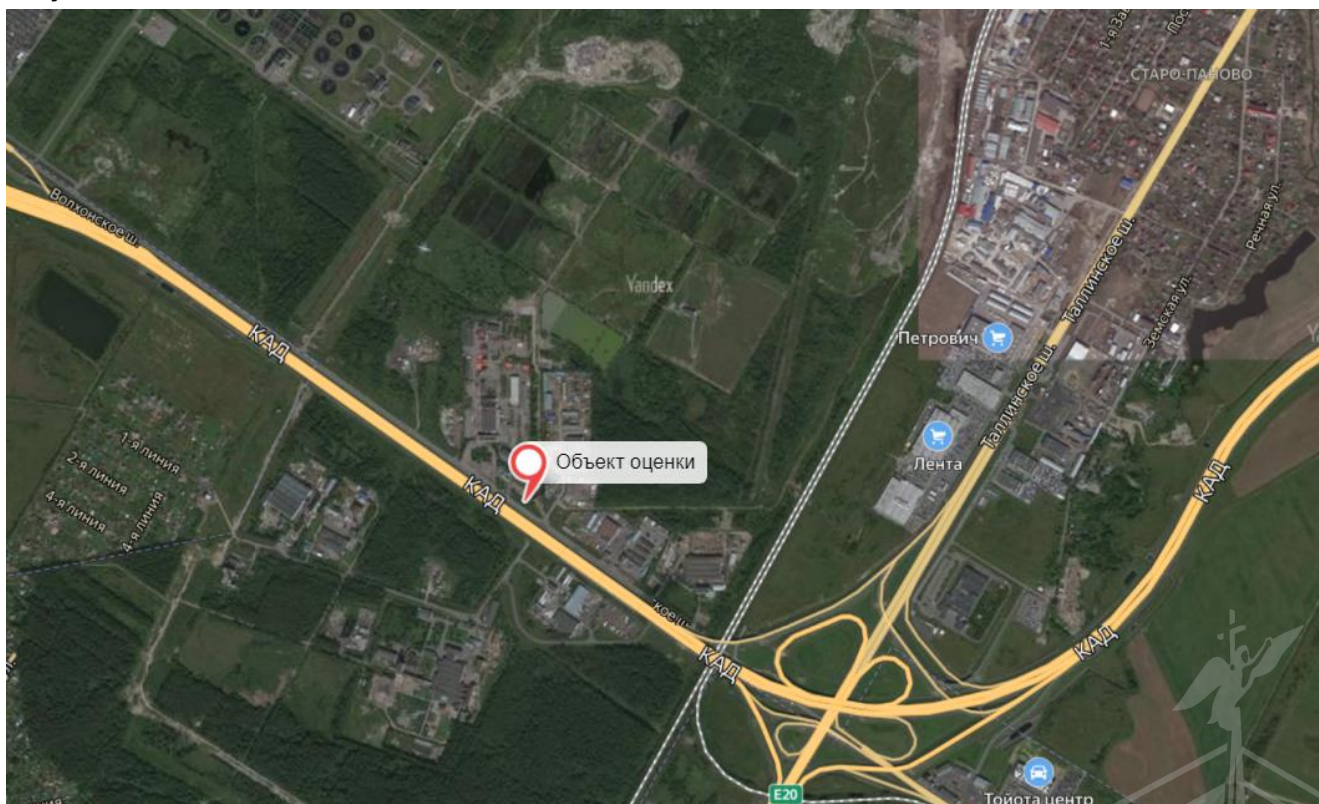


Рисунок 2.1 Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 2.2 Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

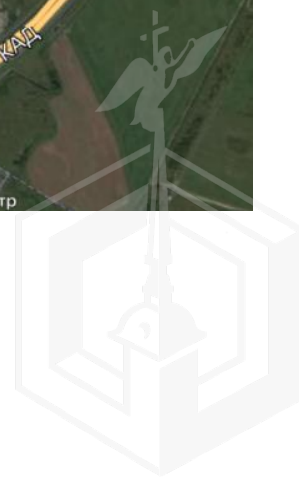
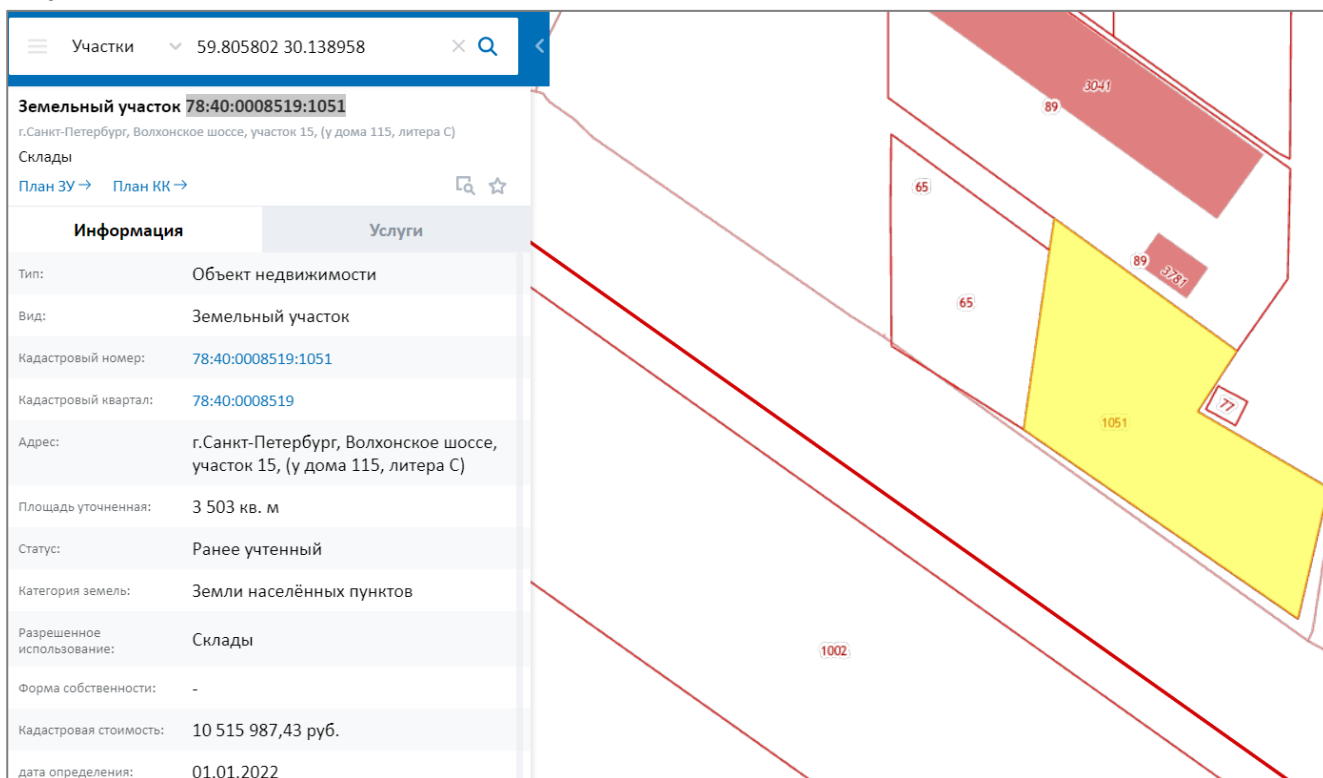


Рисунок 2.3 Схема расположения Объекта оценки



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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, Волхонское шоссе, участок 15, (у дома 115, литера С)	
Кадастровый номер участка	78:40:0008519:1051	
Общая площадь, кв. м	3 503	
Оцениваемые права	Право аренды	
Кадастровая стоимость, руб.	10 515 987,43 ³	
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 001,99	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования	Склады	
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	ТПД2 (Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта ТУ (Зона улично-дорожной сети Санкт-Петербурга - скоростных дорог, магистральных улиц городского значения, магистральных улиц районного значения с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур)	
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – неправильная (близкая к прямоугольной)	
Наличие ограждения участка	Не огорожен	
Наличие твердого покрытия участка	Без покрытия	
Наличие свободного подъезда к участку	Есть	
Наличие (отсутствие) инженерного обеспечения	Водоснабжение	отсутствует
	Канализация	отсутствует
	Электроснабжение	имеется

³ По данным <https://pkk.rosreestr.ru/>

Показатель	Значение	
	Газоснабжение	отсутствует
	Теплоснабжение	отсутствует
Наличие движимого имущества на земельном участке	На земельном участке расположены: бетонные столбы освещения, автомобильные 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, удален от центра города, имеет удобный выезд на КАД, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для осуществления складской деятельности (под легковозводимый некапитальный склад).

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

- Объект оценки расположен в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга.
- Ближайшее окружение зона автомагистрали, промышленная застройка.
- Ближайшие крупные магистрали – земельный участок расположен на 1 линии Волхонского шоссе. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".
- Оцениваемый земельный участок обладает достаточной площадью для осуществления складской деятельности (под легковозводимый некапитальный склад).
- Земельный участок обеспечен электроснабжением.
- На земельном участке расположены: бетонные столбы освещения, автомобильные покрышки, бетонные плиты.
- Объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков складского назначения (под легковозводимый некапитальный склад).

