



ОТЧЕТ №1638/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером: 78:11:0612301:1015 площадью 13 534 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лапинский проспект, участок 19, (южнее дома 3, литера Х по Лапинскому проспекту)

<u>Заказчик</u>	<u>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга</u>
<u>Дата проведения оценки</u>	<u>24.11.2023</u>
<u>Дата составления отчета</u>	<u>01.12.2023</u>



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: 78:11:0612301:1015 площадью 13 534 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лапинский проспект, участок 19, (южнее дома 3, литера Х по Лапинскому проспекту), по состоянию на 24.11.2023, согласно заданию на оценку №05-15-45462/23-0-0 от 24.11.2023.

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: 78:11:0612301:1015 площадью 13 534 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лапинский проспект, участок 19, (южнее дома 3, литера Х по Лапинскому проспекту), по состоянию на 24.11.2023, составляет:

5 034 648 (Пять миллионов тридцать четыре тысячи шестьсот сорок восемь) рублей 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)²

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 В соответствии с мерами по обеспечению безопасности персональных данных при их обработке (ст. 19 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ (ред. от 06.02.2023) "О персональных данных"), указанный документ передается Заказчику в индивидуальном порядке

Таблица 2.1 Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Объект оценки	Земельный участок
Адрес	г.Санкт-Петербург, Лапинский проспект, участок 19, (южнее дома 3, литера Х по Лапинскому проспекту)
Кадастровый номер участка	78:11:0612301:1015
Оцениваемые права	Право аренды
Площадь объекта оценки, кв. м	13 534,00
Кадастровая стоимость, руб.	57 591 774,27
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 255,34
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
Текущее использование	На земельном участке расположены: спец. техника (грузовой транспорт, самосвалы, экскаваторы, седельные тягачи), в том числе в разобранном виде, бытовки, одноэтажное строение гаражного типа на два бокса, часть одноэтажного кирпичного строения, морские контейнеры, складированы б/у грузовые автопокрышки, участок захламлен строительным и бытовым мусором. Участок находится на огороженной охраняемой территории, на въезде установлен пост охраны и автоматические ворота.
Территориальная зона ПЗЗ	ТПД1 (Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей)
Разрешенное использование, учитываемое в расчетах	Для размещения грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – неправильная, вытянутая
Доступ участка к автомобильной дороге общего пользования	Имеется
Коммуникации	Электроснабжение
Зоны с особыми условиями использования	Охранная зона водопроводных сетей; Охранная зона воздушных линий электропередачи
Обременения	Охранная зона водопроводных сетей (3 836 кв. м)

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.

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

- Объект оценки расположен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербурга.
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки не развита.
- Ближайшее окружение – производственно-складские объекты.
- Доступ к оцениваемому земельному участку не ограничен, земельный участок огорожен, территория охраняется.
- Ближайшие крупные магистрали – просп. Маршала Блюхера, Индустриальный проспект. Участок расположен на 1 линии просп. Маршала Блюхера. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".
- Объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для хранения автотранспорта.

