



## ОТЧЕТ №1511/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007704:3288 площадью 704 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 121

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Дата проведения оценки	15.11.2023
Дата составления отчета	20.11.2023



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: 78:14:0007704:3288 площадью 704 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 121, по состоянию на 15.11.2023, согласно заданию на оценку №05-15-44144/23-0-0 от 15.11.2023.

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: 78:14:0007704:3288 площадью 704 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 121, по состоянию на 15.11.2023, составляет:**

**289 560 (Двести восемьдесят девять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей 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)<sup>2</sup>

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)

<sup>2</sup> 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

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов.

**Таблица 2.1 Описание Объекта оценки**

Показатель	Значение
Объект оценки	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 121
Кадастровый номер участка	78:14:0007704:3288
Оцениваемые права	Право аренды
Площадь объекта оценки, кв. м	704,00
Кадастровая стоимость, руб.	1 125 696,00
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	1 599,00
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
Текущее использование	Участник с древесно-кустарниковой растительностью, частично огорожен переносным забором. На участке размещены строительные материалы, установлен морской контейнер.
ПЗЗ	ТИ1-1 (Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности)
Разрешенное использование, учитываемое в расчетах	Для размещения гостевой автостоянки с ограниченным доступом
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – неправильная, прямоугольная трапеция
Доступ участка к автомобильной дороге общего пользования	Есть
Коммуникации	Электроснабжение
Зоны с особыми условиями использования:	Отсутствуют
Ограничения в использовании земельного участка	78:14:0007704:3288/1 (69 кв. м) Право прохода и проезда 78:14:0007704:3288/2 (19 кв. м) Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009

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 Московском районе г. Санкт-Петербурга.
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки слабо развита.
- Ближайшее окружение – производственно-складские объекты, жилые дома.
- Доступ к оцениваемому земельному участку не ограничен.
- Имеется подъезд к объекту оценки с автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием.
- Земельный участок не имеет твердого покрытия, частично огорожен металлическим забором, обеспечен электроснабжением.
- Ближайшие крупные магистрали – Пулковское шоссе. Участок расположен внутри квартала. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".
- Объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для хранения автотранспорта.

