



ОТЧЕТ №1552/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером: 78:38:1150702:1002 площадью 300 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 1-й проезд, участок 1, (севернее дома 5, литера А по 1-му проезду)

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Дата проведения оценки	16.11.2023
Дата составления отчета	23.11.2023



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: 78:38:1150702:1002 площадью 300 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 1-й проезд, участок 1, (севернее дома 5, литера А по 1-му проезду), по состоянию на 16.11.2023, согласно Заданию на оценку №05-15-44365/23-0-0 от 16.11.2023.

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: 78:38:1150702:1002 площадью 300 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 1-й проезд, участок 1, (севернее дома 5, литера А по 1-му проезду), по состоянию на 16.11.2023, составляет:

21 600 (Двадцать одна тысяча шестьсот) 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	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 1-й проезд, участок 1, (севернее дома 5, литера А по 1-му проезду)
Кадастровый номер участка	78:38:1150702:1002
Оцениваемые права	Право аренды
Площадь объекта оценки, кв. м	300,00
Кадастровая стоимость, руб.	1 245 671,46
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	4 152,24
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для рекреационных целей
Текущее использование	Земельный участок свободен, не используется, не огорожен, доступ не ограничен.
ПЗЗ	ТР5-2 Зона рекреационного назначения – зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Разрешенное использование, учитываемое в расчетах	Для рекреационных целей (благоустройство территории)
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – неправильная, прямоугольная трапеция
Доступ участка к автомобильной дороге общего пользования	Есть
Коммуникации	Отсутствуют
Зоны с особыми условиями использования:	Отсутствуют
Ограничения в использовании земельного участка	Отсутствуют

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

2.4. Позicionирование 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 Курортном районе г. Санкт-Петербурга.
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки слабо развита.
- Ближайшее окружение – индивидуальная жилая застройка.
- 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, не огорожен, не обеспечен инженерными коммуникациями.
- Ближайшие крупные магистрали – Приморское 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 рекреационных целей (благоустройство территории).

