



## ОТЧЕТ №411/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004142:5, площадью 1800 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт -Петербург, Приморский проспект, участок 1, (юго-восточнее дома 30, литера А по Приморскому проспекту)

<b>Заказчик</b>	<b>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга</b>
<b>Дата проведения оценки</b>	<b>30.03.2023</b>
<b>Дата составления отчета</b>	<b>07.04.2023</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 78:34:0004142:5, площадью 1800 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 1, (юго-восточнее дома 30, литера А по Приморскому проспекту), по состоянию на 30.03.2023, согласно заданию на оценку №05-15-10559/23-0-0 от 30.03.2023.

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 78:34:0004142:5, площадью 1800 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 1, (юго-восточнее дома 30, литера А по Приморскому проспекту), по состоянию на 30.03.2023, составляет:**

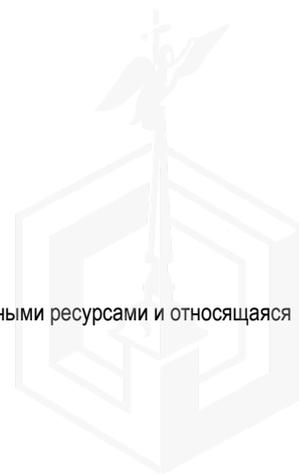
**1 231 200 (Один миллион двести тридцать одна тысяча двести) руб. в год НДС не облагается<sup>1</sup>**

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 ООО "АФК-Аудит"  
(доверенность №ДА/2021-29280 от 06.10.2021)

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 № КУВИ-001/2023-67476825 от 21.03.2023;
- Акт обследования земельного участка от 14.03.2023.

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 №05-15-10559/23-0-0 от 30.03.2023 специалистом ООО "АФК-Аудит" была проведена оценка рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004142:5, площадью 1800 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 1, (юго-восточнее дома 30, литера А по Приморскому проспекту).

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, Приморский проспект, участок 1, (юго-восточнее дома 30, литера А по Приморскому проспекту). Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Объект оценки расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербурга.
- Приморский район является одним из крупнейших районов Санкт-Петербурга, а также занимает первое место в городе по численности населения и по естественному приросту населения. Район является одним из лидирующих по количеству новых застроек. Он является буферной зоной между центральной урбанизированной частью города и курортной зоной. По магистралям Приморского района жители города могут добраться в Кронштадт, Зеленогорск и города Финляндии.

Район стабильно занимает лидирующие строчки в рейтингах привлекательности для инвесторов. Именно Приморский район является наиболее перспективным для вложения средств в крупные проекты в сфере торговли, строительства, туризма, спорта, культуры, промышленности, транспорта и банковских услуг.

Приморский район богат крупными зелёными зонами: Удельный парк, Юнтоловский заказник, Парк 300-летия Санкт-Петербурга, Новоорловский и Северо-Приморский лесопарки. Кроме этого, в состав района входят посёлки Лахта, Ольгино и Лисий Нос, которые расположены вдоль побережья Финского залива.<sup>4</sup>

- Объект оценки расположен в зоне многоквартирной жилой застройки Приморского района Санкт-Петербурга.
- Доступ к объекту свободный.
- Ближайшее окружение – жилые многоквартирные дома.
- Ближайшая крупная магистраль – ЗСД. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".

<sup>4</sup> По данным [https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg\\_primorsk/information/](https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg_primorsk/information/)

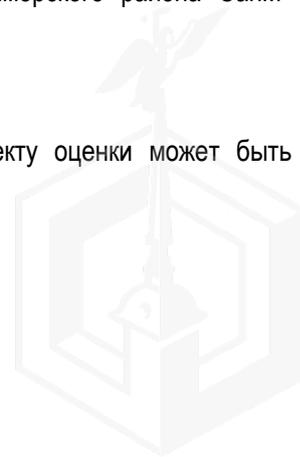
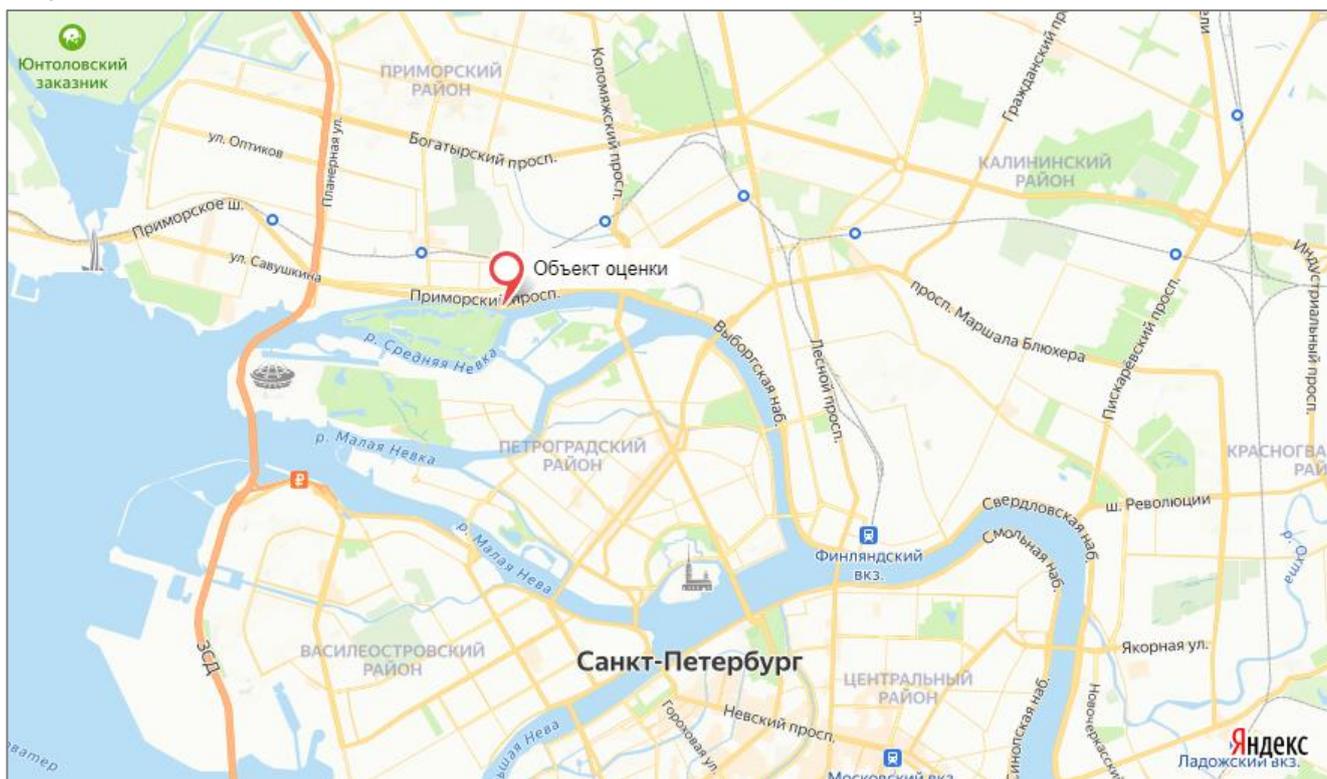
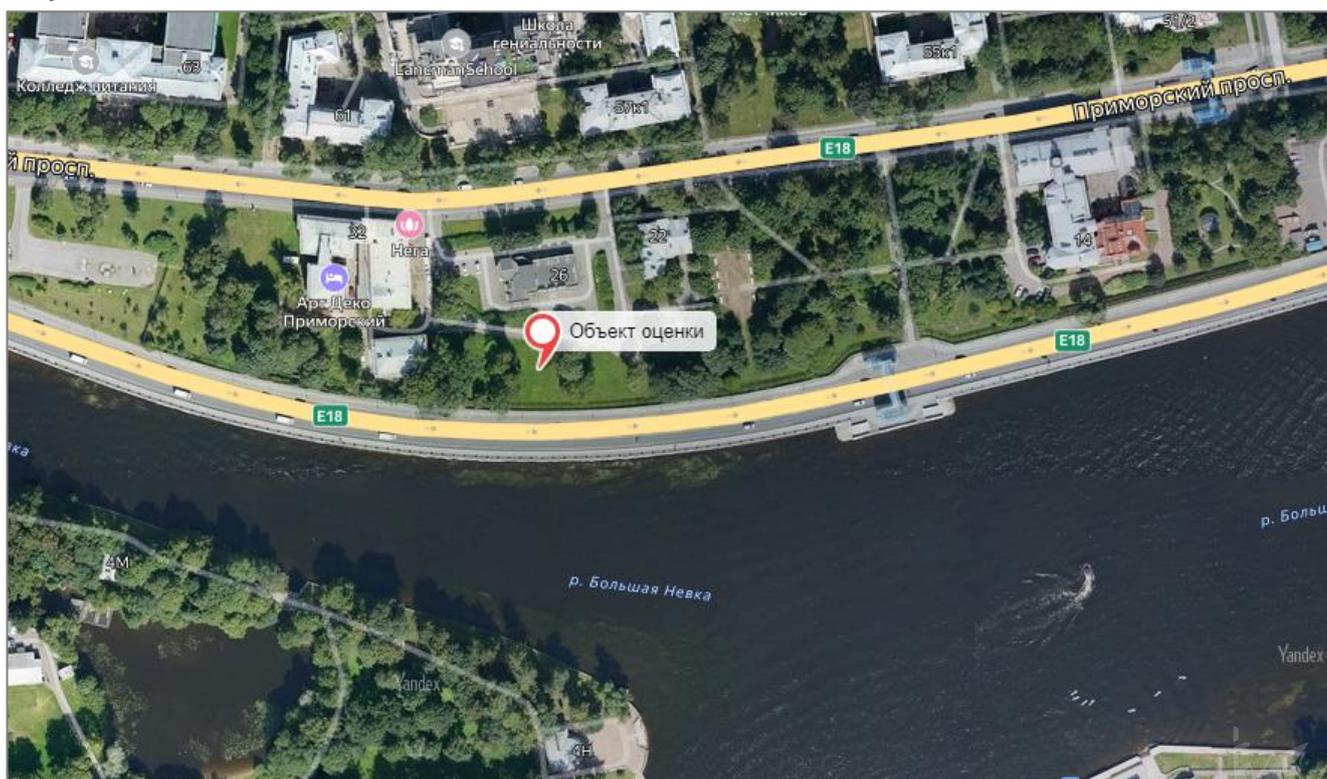


Рисунок 2.1 Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 2.2 Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.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, Приморский проспект, участок 1, (юго-восточнее дома 30, литера А по Приморскому проспекту)	
Кадастровый номер участка	78:34:0004142:5	
Общая площадь, кв. м	1800	
Оцениваемые права	Право аренды	
Кадастровая стоимость, руб.	27 998 829 <sup>5</sup>	
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	15 554,91	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов физической культуры и спорта	
Текущее использование	Не используется	
Зона по Генплану	ЗЖД (Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны)	
Подзона по ПЗЗ	ТЗЖ1 (Жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры)	
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – приближенная к прямоугольной	
Наличие ограждения участка	Не огорожен	
Наличие твердого покрытия участка	Нет	
Наличие свободного подъезда к участку	Есть	
Наличие (отсутствие) инженерного обеспечения	Водоснабжение	отсутствует
	Канализация	отсутствует
	Электроснабжение	отсутствует
	Газоснабжение	отсутствует
	Теплоснабжение	отсутствует

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

## 2.4. Позicionирование Объекта оценки

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

Позicionирование 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 ЗСД, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков под размещения объектов физической культуры и спорта.

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

- Объект оценки расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербурга.
- Ближайшее окружение многоквартирная жилая застройка.
- Объект оценки имеет выгодное с точки зрения транспортной доступности местоположение.
- Земельный участок обеспечен электричеством.
- Доступ к объекту свободный.

<sup>5</sup> По данным <https://pkk.rosreestr.ru/>

