ЭТАЛОН
оценочная компания

Россия, Ленинградская область,
город Сосновый Бор, улица Красных
Фортов, дом 20А, офис 219
Тел. (81369) 7-32-53
(921) 380-29-72
E-mail: stakkato@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

_____ Булахтин А.М.

"30" сентября 2026 года

ОТЧЁТ № 136/26

об оценке величины ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком

- ✓ **Наименование объекта оценки**: Земельный участок
- ✓ **Адрес объекта**: Российская Федерация, Ленинградская область, г.о. Сосновоборский, г Сосновый Бор, тер. СНТ Строитель, з/у 17/7/2
- ✓ **Собственник объекта:** Муниципальное образование Сосновоборский городской округ Ленинградской области
- ✓ **Дата оценки**: Пятнадцатое сентября две тысячи двадцать шестого года
- ✓ **Дата составления отчёта:** Тридцатое сентября две тысячи двадцать шестого года
- ✓ **Заказчик:** Муниципальное казенное учреждение «Сосновоборский фонд имущества»
- ✓ **Оценщик:** Анисимова Елена Александровна
- ✓ **Юридическое лицо, заключившее договор на оценку:** Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «ЭТАЛОН»

Сосновый Бор 2026

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 132/26 от 11 сентября 2026 года, заключённым между Муниципальным казенным учреждением «Сосновоборский фонд имущества» (Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «ЭТАЛОН» (Оценщик), нами произведена оценка величины ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком площадью 393 кв. м (в дальнейшем рассматриваемого и именуемого как «объект оценки»).

Целью оценки является определение ежегодной арендной платы за право пользования объектом недвижимости по состоянию на 15 сентября 2026 года. Оценка рыночной стоимости осуществлялась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Разделы прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, оценщики пришли к заключению, что величина ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком общей площадью 393 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, г.о. Сосновоборский, г Сосновый Бор, тер. СНТ Строитель, з/у 17/7/2, по состоянию на 15 сентября 2026 года составляет:

37 600 (Тридцать семь тысяч шестьсот) рублей

Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Оценщик **Анисимова Елена Александровна**

Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «ЭТАЛОН» **Булахтин Александр Михайлович**

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 6
4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОТЧЕТА 6
5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ 8
6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 9
7. ЭТАПЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ 11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 15
10. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР РФ 20
11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 22
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 23
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 23
12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 35
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 38
ПРИЛОЖЕНИЕ 39
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 52

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Ленинградская область, г.о. Сосновоборский, г Сосновый Бор, тер. СНТ Строитель, з/у 17/7/2
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок
Площадь объекта	393 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	47:15:0110034:294
Описание и характеристика объекта оценки	Неразработанный земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешённого использования: Для садоводства
Вид права	Собственность
Субъект права	Муниципальное образование Сосновоборский городской округ Ленинградской области
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Документы основания	Данные отсутствуют
Предоставленные документы	Выписка из ЕГРН от 25.06.2026 г.
1.2. Общие сведения об отчете	
Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 132/26 от 11 сентября 2026 года
Предполагаемое использование результатов оценки	Заключение договора аренды на торгах
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение величины ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком
Срок проведения оценки	20 рабочих дней со дня проведения осмотра, получения необходимых документов
Дата осмотра	15 сентября 2026 года
1.3. Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб.	**не применялся**
Доходный подход, руб.	**37 600**
Сравнительный подход, руб.	**не применялся**
Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки, руб.	**37 600**