



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



УТВЕРЖДАЮ

Булахтин А.М.

22 июля 2024 года

## ОТЧЁТ № 144/24

об оценке величины ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком

- ✓ **Наименование объекта оценки:** Земельный участок
- ✓ **Адрес объекта:** Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, ул. Соколова, земельный участок № 15а
- ✓ **Собственники объекта:** Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
- ✓ **Дата оценки:** Десятое июля две тысячи двадцать четвёртого года
- ✓ **Дата составления отчёта:** Двадцать второе июля две тысячи двадцать четвёртого 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 2024



Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «ЭТАЛОН»

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 140/24 от 05 июля 2024 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 678 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 10 июля 2024 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 678 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, ул. Соколова, земельный участок № 15а, по состоянию на 10 июля 2024 года составляет:

**220 000 (Двести двадцать тысяч) 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

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОТЧЕТА ....</b>	<b>6</b>
<b>5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
<b>6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>9</b>
<b>7. ЭТАПЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
<b>9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>16</b>
<b>10. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР РФ .....</b>	<b>20</b>
<b>11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....</b>	<b>22</b>
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....</b>	<b>23</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>34</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>35</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>36</b>
<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>45</b>

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<i>Адрес объекта оценки</i>	Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, ул. Соколова, земельный участок № 15а
<i>Наименование оцениваемого объекта</i>	Земельный участок
<i>Площадь объекта</i>	678 кв. м
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	47:15:0104001:707
<i>Описание и характеристика объекта оценки</i>	Неразработанный земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешённого использования: Отдых (рекреация)
<i>Вид права</i>	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
<i>Субъект права</i>	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
<i>Права, учитываемые при оценке</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Данные отсутствуют
<i>Предоставленные документы</i>	Выписка из ЕГРН от 02.07.2024 г.
<b>1.2. Общие сведения об отчете</b>	
<i>Основание для проведения оценки объекта оценки</i>	Договор № 140/24 от 05 июля 2024 года
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Для проведения аукциона по аренде земельного участка
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная
<i>Цель оценки</i>	Определение величины ежегодной арендной платы за право пользования земельным участком
<i>Срок проведения оценки</i>	20 (двадцать) календарных дней со дня подписания договора
<i>Дата осмотра</i>	Фотографии предоставлены Заказчиком
<b>1.3. Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
<i>Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.</i>	не применялся
<i>Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.</i>	220 000
<i>Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.</i>	не применялся
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</i>	220 000