



»»» ООО «Атлант Оценка»
ОГРН 1107746110053 | ИНН 7723748640 | КПП 772201001
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр. 10
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14
www.atlant-mos.com | www.kadastr-rf.ru | www.gov.atlant-mos.ru
+7 (495) 975-98-15 | info@atlant-mos.ru

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»



Д. К. Степанов

ОТЧЕТ № АО-316/22

Об определении рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 4 906 кв.м., кадастровый номер: 78:37:0017216:1002, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Сапёрный переулок, участок 3 (у ППЖД ст. "Колпино" Окт. ЖД)

Заказчик:	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Исполнитель:	ООО «Атлант Оценка»
Дата оценки:	16 марта 2022 года
Дата составления Отчета:	18 марта 2022 года

МОСКВА 2022 г.



Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000004 от 04.03.2022 года, Заданием на оценку от 16.03.2022 г., заключенным между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и ООО «Атлант Оценка», произведена оценка рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 4 906 кв.м. кадастровый номер: 78:37:0017216:1002, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Сапёрный переулок, участок 3 (у ППЖД ст. "Колпино" Окт. ЖД) по состоянию на 16 марта 2022 года.

Объект оценки: право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 4 906 кв.м., кадастровый номер: 78:37:0017216:1002, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Сапёрный переулок, участок 3 (у ППЖД ст. "Колпино" Окт. ЖД)

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок.

Дата оценки: 16 марта 2022 года

Срок проведения оценки: с 04 марта 2022 года по 18 марта 2022 года

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 4 906 кв.м., кадастровый номер: 78:37:0017216:1002, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Сапёрный переулок, участок 3 (у ППЖД ст. "Колпино" Окт. ЖД), по состоянию на 16 марта 2022 года составляет:

2 878 187 (два миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч сто восемьдесят семь) рублей / год

При анализе результатов следует учитывать, что данные результаты основаны на информации, предоставленной Заказчиком, и действительны в рамках использованных в Отчете предположений и допущений, а также с учетом целей данной работы, описанных ограничительных условий и указанных факторов риска. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета об оценке.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор



Д. К. Степанов



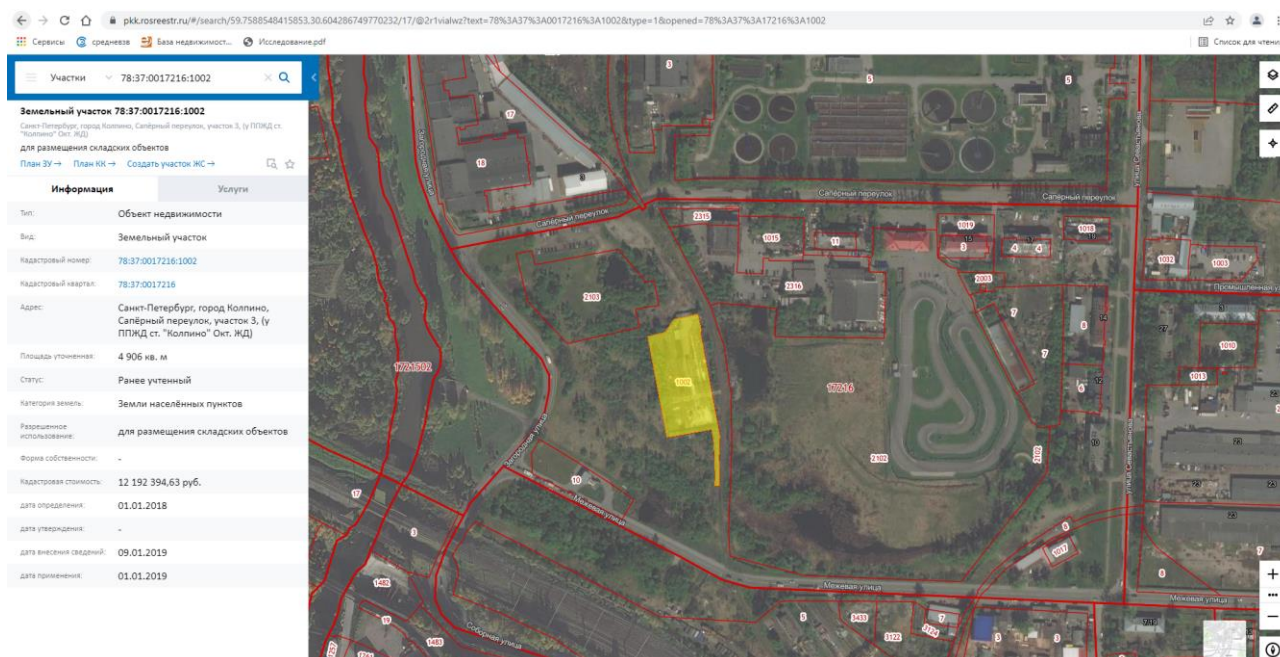


Рисунок 5.3. Местоположение объекта на Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru>)

Санкт-Петербург³ - второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714–1728 и 1732–1918 годах – столица Российского государства).

Санкт-Петербург – важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга. В 2019 году Санкт-Петербург посетили около 10,4 миллиона туристов.

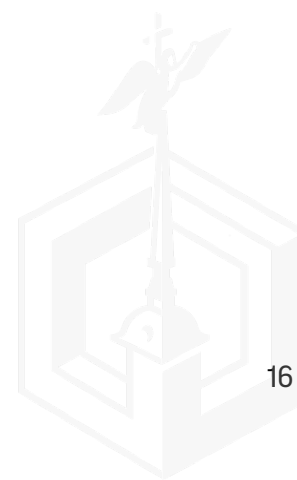
Население: 5 376 672 (2022) чел. Санкт-Петербург – самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек.

Город – центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- Адмиралтейский
- Василеостровский
- Выборгский
- Калининский
- Кировский
- Колпинский
- Красногвардейский
- Красносельский
- Кронштадтский
- Курортный
- Московский

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>



5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Сапёрный переулок, участок 3 (у ППЖД ст. "Колпино" Окт. ЖД).

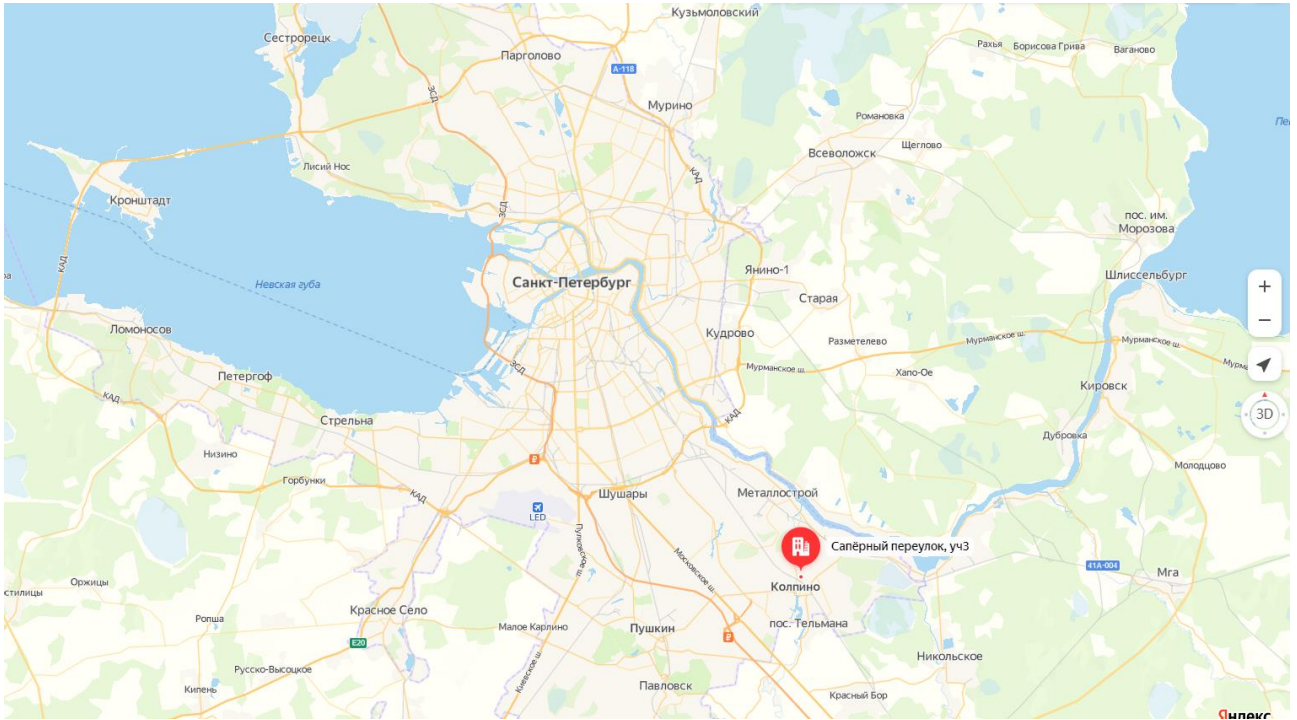


Рисунок 5.1. Местоположение Объекта оценки на карте (<https://yandex.ru/maps/>)

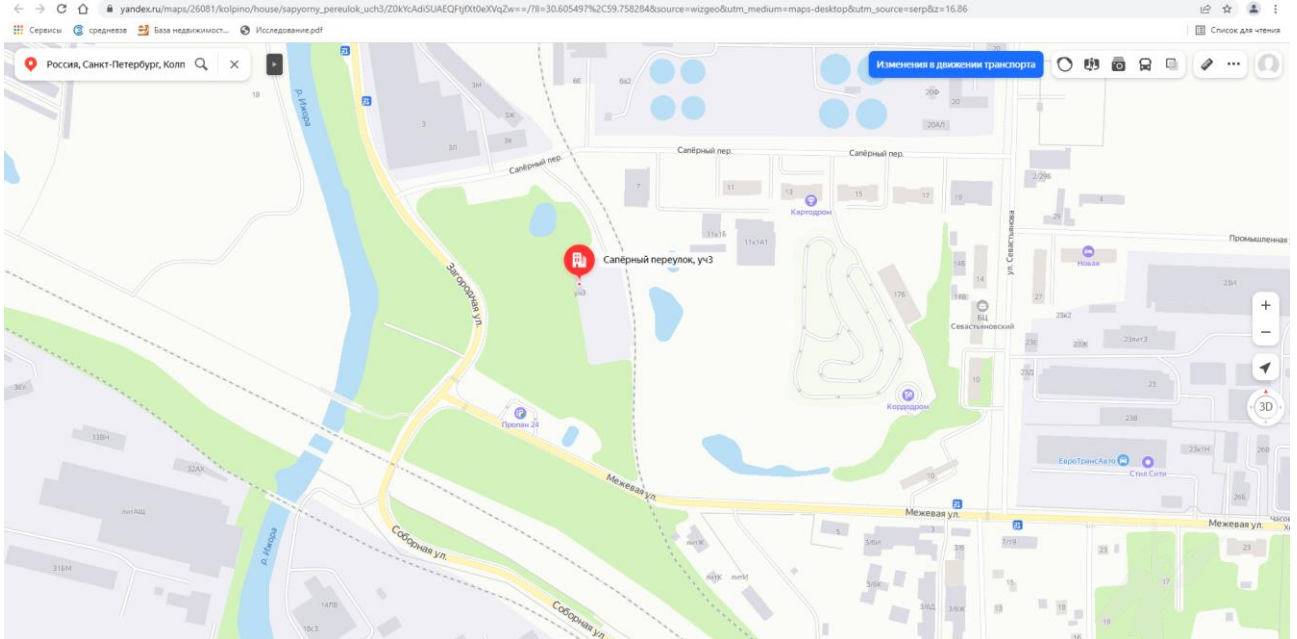
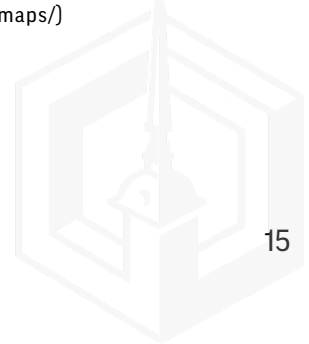


Рисунок 5.2. Местоположение Объекта оценки на карте (<https://yandex.ru/maps/>)



5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁵													
Объект оценки	право временного владения (пользования) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 4 906 кв.м., кадастровый номер: 78:37:0017216:1002, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Сапёрный переулок, участок 3 (у ППЖД ст. "Колпино" Окт. ЖД)												
Площадь, кв. м.	4 906												
Категория земель	Земли населенных пунктов												
Разрешенное использование	для размещения складских объектов												
Кадастровый (или условный) номер	78:37:0017216:1002												
Кадастровая стоимость, руб.	12 192 394,63												
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена. Не влияет на результаты оценки												
Местоположение	г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Сапёрный переулок, участок 3 (у ППЖД ст. "Колпино" Окт. ЖД)												
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям												
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки													
Ограждающие конструкции	Участок огорожен												
Благоустройство территории	Благоустроен												
Качество подъезда	Круглогодичный, асфальтированный												
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение												
Наличие и тип парковки	На территории												
Имущественные права	Право собственности												
Субъект права	г. Санкт-Петербург												
Существующие обременения	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Учетный номер части</th> <th style="width: 10%;">Площадь, м2</th> <th style="width: 75%;">Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>78:37:0017216:1002/7</td> <td>459</td> <td>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Водоохранная зона водного объекта</td> </tr> <tr> <td>78:37:0017216:1002/8</td> <td>430</td> <td>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-08-21; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Ижора (ИД 1333) на территории Санкт-Петербурга от 25.06.2019 № 291-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006г. №74-ФЗ; Реестровый номер границы: 78.37.2.121</td> </tr> <tr> <td>78:37:0017216:1002/9</td> <td></td> <td>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-12-07; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Ижора (ИД 1333) на территории Санкт-Петербурга от 25.06.2019 № 291-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и других веществ, пунктов залоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе без (созеружений) для стоянки малотоннажных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предостовленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"); Реестровый номер границы: 78:37-б 106; Вид объекта росрегистра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Ижора (ИД 1333); Тип зоны: Водоохранная зона</td> </tr> </tbody> </table>	Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	78:37:0017216:1002/7	459	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Водоохранная зона водного объекта	78:37:0017216:1002/8	430	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-08-21; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Ижора (ИД 1333) на территории Санкт-Петербурга от 25.06.2019 № 291-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006г. №74-ФЗ; Реестровый номер границы: 78.37.2.121	78:37:0017216:1002/9		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-12-07; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Ижора (ИД 1333) на территории Санкт-Петербурга от 25.06.2019 № 291-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и других веществ, пунктов залоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе без (созеружений) для стоянки малотоннажных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предостовленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"); Реестровый номер границы: 78:37-б 106; Вид объекта росрегистра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Ижора (ИД 1333); Тип зоны: Водоохранная зона
	Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости										
78:37:0017216:1002/7	459	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Водоохранная зона водного объекта											
78:37:0017216:1002/8	430	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-08-21; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Ижора (ИД 1333) на территории Санкт-Петербурга от 25.06.2019 № 291-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006г. №74-ФЗ; Реестровый номер границы: 78.37.2.121											
78:37:0017216:1002/9		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-12-07; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Ижора (ИД 1333) на территории Санкт-Петербурга от 25.06.2019 № 291-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и других веществ, пунктов залоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе без (созеружений) для стоянки малотоннажных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предостовленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"); Реестровый номер границы: 78:37-б 106; Вид объекта росрегистра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Ижора (ИД 1333); Тип зоны: Водоохранная зона											
В настоящей оценке ограничения и обременения не учитываются													
Окружающая застройка	Производственно-складская застройка												
Близость к транспортным магистралям	В непосредственной близости												
Информация о текущем использовании объекта оценки													

⁵ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

На дату оценки участок застроен. Согласно заданию на оценку от 16.03.2022г., оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на участке

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружено

5.3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком)

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету:

-	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-18464024 от 10.02.2022г.
-	Акт обследования земельного участка от 03.02.2022г.

Законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями Оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими документами:

-	Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
-	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
-	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
-	Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
-	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
-	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».
-	Использование стандартов Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

Другие нормативные акты и источники информации, используемые при проведении оценки

-	Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
---	--

Методические материалы и другие источники информации, используемые при проведении оценки

-	Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002;
-	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.;
-	Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
-	Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003;