



»»» 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

ООО
"АТЛАНТ
ОЦЕНКА"
Подписано
цифровой
подписью: ООО
"АТЛАНТ ОЦЕНКА"
Дата: 2022.06.14
11:41:11 +03'00'

Погорелова
Анастасия
Викторовна
Подписано цифровой
подписью: Погорелова
Анастасия Викторовна
Дата: 2022.06.14
11:42:41 +03'00'

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»



Д. К. Степанов

ОТЧЕТ № А0-573/22

Об определении рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 3 953 кв.м., кадастровый номер: 78:34:0416602:9, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 55 (западнее пересечения с Яхтенной улицей)

Заказчик: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»
Дата оценки: 04 мая 2022 года
Дата составления Отчета: 10 июня 2022 года

МОСКВА 2022 г.



Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000004 от 04.03.2022 года, Заданием на оценку от 04.05.2022 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 3 953 кв.м., кадастровый номер: 78:34:0416602:9, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 55 (западнее пересечения с Яхтенной улицей) по состоянию на 04 мая 2022 года.

Объект оценки: право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 3 953 кв.м., кадастровый номер: 78:34:0416602:9, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 55 (западнее пересечения с Яхтенной улицей)

Вид стоимости: рыночная стоимость.

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

Дата оценки: 04 мая 2022 года

Срок проведения оценки: с 04 мая 2022 года по 10 июня 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 3 953 кв.м., кадастровый номер: 78:34:0416602:9, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 55 (западнее пересечения с Яхтенной улицей), по состоянию на 04 мая 2022 года составляет:

351 817 (Триста пятьдесят одна тысяча восемьсот семнадцать) 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



ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 Основания для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки.....	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	4
1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	9
3.1 Сведения о Заказчике оценки.....	9
3.2 Сведения об Оценщике.....	9
4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
4.2 Терминология.....	13
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
5.1 Местоположение Объекта оценки.....	16
5.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	20
5.3 Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	21
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	23
6.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	29
6.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, цены и ставки аренды сопоставимых объектов недвижимости.....	32
6.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	38
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
7.1 Определение понятия рыночной стоимости.....	40
7.2 Общие понятия оценки.....	40
7.3 Этапы процесса оценки.....	41
7.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	41
7.5 Анализ применимости подходов.....	43
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	47
8.1 Определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды Объектом оценки сравнительным подходом.....	47
8.2 Подбор и описание объектов-аналогов.....	50
8.3 Определение величины корректировок.....	52
8.4 Определение рыночной арендной платы за пользование и владение объектом недвижимости.....	58
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	62
10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	64
ПРИЛОЖЕНИЕ №2.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ №3.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ №4.....	88



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Государственный контракт №22000004 от 04.03.2022 года, Задание на оценку от 04.05.2022 г., заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и ООО «Атлант Оценка».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹	
Объект оценки	право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 3 953 кв.м., кадастровый номер: 78:34:0416602:9, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 55 (западнее пересечения с Яхтенной улицей),
Площадь, кв. м.	3 953
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	благоустройство территории
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 55 (западнее пересечения с Яхтенной улицей)
Оцениваемые права	Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы)
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	г. Санкт-Петербург
Существующие обременения или ограничения	<p>Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута.</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.45 от 24.01.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования подорожного потока; 2) размещение складов, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пулятов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление антропогенных 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 баз (сооружений) для стоянки маломерных 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 осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных 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 № 2395-1 "О недрах". В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения, установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения в системы (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.</p> <p>вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря, тип: Водоохранная зона, решения: 1. дата решения: 19.07.2021, номер решения: 104, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладовское бассейновое водное</p> <p>управление Федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 19.10.2016, номер решения: 86, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладовское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов</p>

¹ 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)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение "О внесении изменений в распоряжение Невско-Ладжского БВУ № 86 от 19 октября 2016 г. "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.07.2021 № 104 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.10.2016 № 86 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов.	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78.34.0416602.9/1	3953	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
78.34.0416602.9/2	197	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-06-25; реквизиты документа-основания: распоряжение "О внесении изменений в распоряжение Невско-Ладжского БВУ № 86 от 19 октября 2016 г. "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.07.2021 № 104 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.10.2016 № 86 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранной зоны запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения 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 стоянка 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 баз (сооружений) для стоянки маломерных 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 осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных 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". В границах водоохранной зоны допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения, установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранной зоны и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.; Реестровый номер границы: 78:00-6.45; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря; Тип зоны: Водоохранная зона

Улучшения²

На дату оценки оцениваемый земельный участок используется под благоустройство территории: на нем расположена автостоянка. Согласно заданию на оценку от 04.05.2022г., оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на участке. Участок расположен непосредственно у торгового центра, ближайшее окружение представляет собой многоквартирную жилую застройку.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	
Рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 3 953 кв.м., кадастровый номер: 78:34:0416602:9, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 55 (западнее пересечения с Яхтенной улицей), по состоянию на 04 мая 2022 года составляет:	351 817 (Триста пятьдесят одна тысяча восемьсот семнадцать) рублей / год
Затратный подход	
Обосновано не применялся	
Доходный подход	
Обосновано не применялся	
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки	
Рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 3 953 кв.м., кадастровый номер: 78:34:0416602:9, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 55 (западнее пересечения с Яхтенной улицей), по состоянию на 04 мая 2022 года составляет:	351 817 (Триста пятьдесят одна тысяча восемьсот семнадцать) рублей / год

Документы, на основании которых проводилась оценка, представлены в Приложении №2 к данному Отчету, перечень документов находится в подразделе 5.3 данного Отчета.

² Согласно документов, предоставленных Заказчиком