

# ОТЧЕТ

№ 638-1/2019

об оценке рыночной стоимости  
ежегодной арендной платы за  
земельный участок, расположенный  
по адресу: Санкт-Петербург,  
проспект Маршала Блюхера, участок  
99, (западнее пересечения с  
Лабораторной улицей)

**Заказчик:**

СПБ ГБУ «Управление инвестиций»

**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**

16.09.2019

**Дата составления отчета:**

17.09.2019

[www.avg.ru](http://www.avg.ru)

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка  
Аудит  
Консалтинг



**«Центр оценки «Аверс»**

199034, Санкт-Петербург,  
2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А  
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65  
ИНН 7825691464 КПП 780101001

ИО директора  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Реквизиты банка:  
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
г. Санкт-Петербург  
р/с 40702810690170000874  
к/с 30101810900000000790  
БИК 044030790

**Уважаемая Анна Николаевна!**

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/РЫН-2019 от 11.01.2019 г., Задание на оценку от 13.09.2019 г.), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 4 234 кв. м, кадастровый номер 78:10:0005123:3294, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 99, (западнее пересечения с Лабораторной улицей), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

Предполагаемое использование результатов оценки: для установления начальной цены предмета аукциона.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок,  
расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 99, (западнее пересечения с  
Лабораторной улицей),

предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в  
соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке  
предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-  
Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для  
современного использования», для использования в качестве начальной цены  
предмета аукциона по состоянию на 16.09.2019 года составляет:

**11 500 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС.**

отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки «Аверс»



Кадушкин И. Б.



**аверс**  
консалтинговая группа

Отчет об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 99, (западнее пересечения с Лабораторной улицей)

# 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 99, (западнее пересечения с Лабораторной улицей)	
Краткая характеристика объекта оценки	<b>Параметр</b>	<b>Значение</b>
	Площадь земельного участка, кв. м	4 234 <sup>1</sup>
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Магазины
	Кадастровый номер	78:10:0005123:3294
	Кадастровая стоимость земельного участка	48 188 249,76 руб. (11 381,26 руб./кв.м)
Балансовая стоимость	Нет данных	
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга <sup>2</sup>	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)	<b>Параметр</b>	<b>Значение</b>
	Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	2 500
	Максимальная высота, м	12
Данные о Заказчике оценки объекта		
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»)	
Место нахождения	190000, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.76	
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоения ОГРН – 18.11.2002 г. Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002) т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001	
Сведения об оценщике, подписавшем отчет		
Сведения об оценщике, подписавшем отчет	Бессарабова Анна Алексеевна <sup>3</sup> - член саморегулируемой организации оценщиков «СМАО» (123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А), включен в реестр оценщиков за рег. № 0001302 от 27.12.2007 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №770066 от 04.07.2005 г., рег. № 7478, СПб Государственный инженерно-экономический университет; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000445-1 от 31.10.2017 г. (бланк 001450-КА1) выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.10.2017 г №18/1. Квалификационный аттестат действует до 31.10.2020 г. Страховой полис №433-191-076691/18 от 06.11.2018 г. со СПАО «Ингосстрах», период страхования: с 27.11.2018 г. по 26.11.2019г, страховая сумма 300 000 руб. Стаж работы в оценочной деятельности – с 15.12.2004 г.	

<sup>1</sup> См. п. 4.2 «Особые допущения» настоящего отчета.

<sup>2</sup> В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

<sup>3</sup> Данные об оценщике: <http://ko.smao.ru/registry?id=1302#index>.

Дополнительные сведения	<p>Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор 01/17 от 17.01.2017 г.</p> <p>Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75.</p> <p>Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.</p> <p>Адрес электронной почты: info@avg.ru.</p> <p>Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
Специалисты	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики не привлекались. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.2.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались
<b>Данные об Исполнителе</b>	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор	<p>Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).</p> <p>Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А.</p> <p>ИНН 7825691464, КПП 780101001,</p> <p>ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.</p> <p>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис № 022-073-000645/16, период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.).</p> <p>Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<b>Данные об Отчете</b>	
Основание для проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Контракт от 11.01.2019 г. № 04/РЫН-2019, заключенный между Заказчиком и Исполнителем;</li> <li>▪ Задание на оценку от 13.09.2019 г.</li> </ul>
Права, учитываемые при определении стоимости	<p>В соответствии с п. 1 Задания на оценку:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга;</li> <li>▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора;</li> <li>▪ на земельный участок – право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет</li> </ul>
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона
Дата осмотра объекта оценки	16.09.2019 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	16.09.2019 г. <sup>4</sup>
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 638-1/2019 от 17.09.2019 г.

<sup>4</sup> См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, т.е в данном случае до 16.03.2020 включительно. Полученная итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений
<b>Общие сведения</b>	
Зоны ограничений КГИОП СПб	Не установлены
Ограничения (особый режим использования)	Не зарегистрированы
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет в плане шестиугольную форму, близкую к прямоугольнику
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно письму ККИ от 04.12.2018 № 01-16-6143/18-7-1 на территории участка расположены отвалы грунта, поросшие древесно-кустарниковой растительностью. Признаки осуществления хозяйственной деятельности на участке отсутствуют
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Калининском районе Санкт-Петербурга, на территории, ограниченной пр. Маршала Блюхера, проектируемой улицей, Полюстровским пр., проектируемой улицей. Объект расположен на внутриквартальной территории, от пр. Маршала Блюхера его отделяет ряд построек. Границы участка: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера и востока граничит с гаражами;</li> <li>▪ с западной стороны участок граничит с территорией многоэтажной жилой застройки;</li> <li>▪ с юга – с незастроенной территорией (пустырь с вкраплениями кустарника).</li> </ul> В ближайшем окружении находятся коммунально-складская и жилищная застройка, незастроенные земельные участки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны пр. Маршала Блюхера по внутриквартальному проезду. Возможен также подъезд грузового автотранспорта и проведение погрузочно-разгрузочных работ. Съезды на ЗСД и КАД расположены на расстоянии 8,7 км и 7,6 км по линиям дорожно-транспортной сети соответственно. Доступность общественным транспортом характеризуется как хорошая. На расстоянии около 490 м от оцениваемого земельного участка расположена остановка общественного транспорта «пр. Маршала Блюхера, д. 12», здесь останавливаются троллейбус №18, автобусы №№ 137, 185 и маршрутные такси. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Лесная» составляет около 2,2 км. Пр. Маршала Блюхера характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Территория вокруг оцениваемого объекта характеризуется отсутствием транспортных потоков и пешеходными потоками низкой интенсивности
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки. Опираясь на сведения в целом по району, локальному местоположению и на данные, опубликованные в интернет источниках, можно сделать вывод, о том, что экологическая ситуация в микрорайоне местоположения объекта оценки характеризуется как удовлетворительная, ввиду расположения на незначительном удалении от автомагистрали и коммунально-складской застройки (гаражи)

Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки

- Задание на оценку объекта недвижимости от 13.09.2019 г.
- Копия выписки из ЕГРН №б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:10:0005123:3294.
- Копия уведомления ФСГРКИК от 18.12.2018 № 78/001/029/2018-287972.
- Копия письма КГА от 21.08.2019 № 01-21-5-30143/19.
- Копия письма КИО от 28.02.2019 № 13195-39/19.
- Копия письма ККИ от 04.12.2018 № 01-16-6143/18-7-1.
- Копия письма КГИОП от 05.06.2019 № 01-29-666/19-0-1.
- Копия письма КЭИО от 28.12.2018 № 01-16-22935/18-1-1.
- Копия письма КЭИО от 14.12.2018 № 01-16-24473/18-0-1.
- Копия заключения КЭИО от 07.12.2018 № 01-16-22935/18-0-2.
- Копия письма ТУ ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» от 07.12.2018 № 02/2771.
- Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 30.11.2018 № ЛЭ/16-20/1537.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 30.11.2018 № 48-15-16114/18-0-1.
- Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2007 №1713.
- Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2019 №215

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

1. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8.1 Задания на оценку, площадь земельного участка необходимо принять в соответствии с данными документов кадастрового учета. В соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка (см. разд. «Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета), площадь оцениваемого объекта составляет 4 234 кв. м.
2. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
3. На основании требования п. 5 Задания на оценку, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 16.09.2019 г.
4. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
5. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

<p>Наиболее эффективное использование земельного участка</p>	<p>Для строительства объекта розничной торговли</p>
<p>Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению</p>	<p>Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, рассматриваемая территория располагается в зоне ЗЖД - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с законом Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 №524 (в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга №464 от 23.07.2019 г), объект оценки расположен в подзоне «ТЗЖ2» – жилой зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан.</p> <p>Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2007 №1713 утвержден проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной пр. Маршала Блюхера, проектируемой ул., Полюстровским пр., проектируемой ул., в Калининском районе. Позже в него были внесены изменения Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2019 №215.</p> <p>В соответствии с утвержденной градостроительной документацией рассматриваемый участок учтен как формируемый земельный участок (ФЗУ-59) для размещения объекта розничной торговли, объекта бытового обслуживания с</p>

	организацией открытой автостоянки не менее чем на 19 машиномест. Согласно данным геоинформационной системы, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов торговли (по документу - магазины)				
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	2 500				
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	2 874				
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	13 508				
Этажность, этажей	1				
Количество машиномест на открытой автостоянке, шт.(минимальное)	19				
Валюта оценки	Рубль Российской Федерации (согласно Заданию на оценку)				
<b>Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе</b>					
Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Характеристика объекта	
		Единицы измерения	Цена аренды, (без НДС)	Арендопригодная площадь, кв.м	Общая площадь, кв. м
1	Розничная торговля	руб./кв.м/год	11 700	1 875	2 500
<b>Данные об условиях строительства</b>					
Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.	Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались				
Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство	Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочника «Общественные здания» (УПСС-2016); сборника «Индексы цен в строительстве за III кв. 2018 г.» № 105				
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению	Основные ограждающие конструкции – сэндвич-панели, фундамент – железобетонный (соответствует КС-6 по сборнику УПСС-2016 «Общественные здания»)				
Затраты на строительство объекта капитального строительства (в т.ч. затраты на благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб.	96 827 841				
Удельный показатель затрат на строительство, руб./кв. м общей площади возводимого объекта капитального строительства	38 731,14				
Общий срок строительства, мес.	16				
Количество очередей строительства	1				
<b>Данные об уровне риска, принятого в оценке</b>					
Ставка дисконтирования	14,5%				
Ключевая ставка	7,0%				



Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке<sup>5</sup>

Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС <sup>6</sup> )	Вес при согласовании
Доходный	11 500 000	100%
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	Не применялся	-

Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки<sup>7</sup>

Ежегодная арендная плата за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» <sup>8</sup> , руб. (без учета НДС <sup>9</sup> )	11 500 000
Коэффициенты (справочно)	
Коэффициент застроенности (отношение общей площади объекта капитального строительства к площади земельного участка)	0,59
Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)	0,68
Приведенная высота (отношение строительного объема объекта капитального строительства к площади земельного участка)	3,19

5 В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

6 В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.

7 В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

8 Исходя из срока договора – 32 месяца, определенного на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.

9 В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок,  
расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 99, (западнее пересечения с  
Лабораторной улицей),

предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в  
соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке  
предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-  
Петербурга, для строительства и реконструкции и приспособления для  
современного использования», для использования в качестве начальной цены  
предмета аукциона по состоянию на 16.09.2019 года составляет

**11 500 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС.**

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки «Аверс»



Бессарабова А.А.

Кадушкин И. Б.