



# ОТЧЕТ

№ 632-1/2019

об оценке рыночной стоимости  
ежегодной арендной платы за  
объект недвижимости – земельный  
участок, расположенный по адресу:  
Санкт-Петербург, пр. Большевиков,  
участок 67 (южнее дома 52, корпус 6,  
литера О)

**Заказчик:**

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**

12.08.2019 г.

**Дата составления отчета:**

19.09.2019 г.

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

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка  
Аудит  
Консалтинг



### **Уважаемая Анна Николаевна!**

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/РЫН-2019 от 11.01.2019 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 11 772,0 кв. м, кадастровый номер 78:12:0635101:1042), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004г. №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.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также Стандартов и правил оценки Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО» (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий 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.

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

---

Ежегодная арендная плата за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, пр. Большевиков, участок 67 (южнее дома 52, корпус 6, литера О), 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 установления начальной цены предмета аукциона,  
по состоянию и в ценах на 12.08.2019 года оценена суммой  
(без учета НДС, округленно):

**3 770 000 (Три миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей**

---

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»



И.Б. Кадушкин

# 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пр. Большевиков, участок 67 (южнее дома 52, корпус 6, литера О)														
Краткая характеристика объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь земельного участка, кв. м</td> <td>11 772,0</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Производственная деятельность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:12:0635101:1042</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>40 719 504,57 руб. (или 3 459,01 руб./кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	11 772,0	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Производственная деятельность	Кадастровый номер	78:12:0635101:1042	Кадастровая стоимость земельного участка	40 719 504,57 руб. (или 3 459,01 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	11 772,0													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Производственная деятельность													
	Кадастровый номер	78:12:0635101:1042													
Кадастровая стоимость земельного участка	40 719 504,57 руб. (или 3 459,01 руб./кв. м)														
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга <sup>1</sup>														
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)															
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	14 571														
Максимальная высота, м	30														
Данные о Заказчике оценки объекта															
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»)														
Место нахождения	190013, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 60/129, лит. А, пом. 1-Н														
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоение 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	<p><b>Стромова Кира Юрьевна<sup>2</sup></b> - член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») (Свидетельство от 15.02.2008 г., регистрационный № 1947). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., рег. № 0225. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000583-1 от 09.11.2017 г. Полис страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-003051/18 от 10.12.2018 г., на сумму 50 000 000 рублей, срок действия с 17.12.2018 г. по 16.12.2019 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2001 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс»<sup>3</sup>, с которым у Оценщика заключен трудовой договор б/н от 02.07.2012 г. Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75 Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А Адрес электронной почты: info@avg.ru 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>														
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах															
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														

<sup>1</sup> В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

<sup>2</sup> Данные об Оценщике: <http://lko.smao.ru/registry?id=1947#index>.

<sup>3</sup> 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А.

Данные об Исполнителе	
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. ИНН 7825691464, КПП 780101001, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г. р/с 40702810155000037771 в Северо-Западный БАНК ПАО Сбербанк к/с 30101810500000000653, БИК 044030653</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>
Данные об Отчете	
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 объекта недвижимости.</li> </ul>
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости:</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 17.06.2014 № 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	12.08.2019 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	12.08.2019 г. <sup>4</sup>
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 632-1/2019 от 19.09.2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Согласно ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая ежегодная арендная плата за объект оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей установления начальной цены предмета аукциона в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 19.03.2020 г.</p> <p>Полученная итоговая ежегодная арендная плата за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.</p>

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

Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	В соответствии с письмом КГИОП от 27.11.2018 № 01-29-1609/18-0-1: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН.</li> <li>▪ Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. № 820-7, оцениваемый земельный участок расположен вне границ защитных зон ОКН и зон охраны ОКН</li> </ul>
Ограничения (особый режим использования)	Согласно копии письма КИО от 23.07.2019 г. №53462-39/19, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ охранный зона подземных кабельных линий электропередачи;</li> <li>▪ охранный зона инженерных коммуникаций (по сведениям ЕГРН).</li> </ul>
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет форму неправильного многоугольника
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Объекты капитального строительства отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Невском районе Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: с севера – Народной ул., с запада – пр.Большевиков, с востока – Кольцевой автомобильной дорогой Санкт-Петербурга (КАД), с юга – Приневской ул. Объект расположен на территории промышленной зоны, ближайшее окружение представлено объектами производственно-складского и коммунального назначения. В некоторой удаленности к западу от объекта оценки расположен жилой квартал. Развитость социальной инфраструктуры оценивается как «удовлетворительная».
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта имеется возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения.
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». На расстоянии около 850 м от оцениваемого земельного участка на Народной ул. расположена остановка общественного транспорта. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Улица Дыбенко» составляет около 4 км. Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны Народной ул. по внутриквартальному проезду. Ближайшая крупная транспортная магистраль – КАД находится на расстоянии около 1,5 км по автомобильным дорогам от оцениваемого объекта и характеризуются высокой интенсивностью транспортных потоков. Вблизи объекта оценки интенсивность транспортных и пешеходных потоков – низкая, практически отсутствует.
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».
Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Задание на оценку объекта недвижимости.</li> <li>▪ Копия выписки из ЕГРН № 78/201/19-438581 от 28.06.2019 г.</li> <li>▪ Копия письма КГА от 11.09.2019 г. №01-21-5-33706/19.</li> <li>▪ Копия письма КИО от 23.07.2019 г. №53462-39/19.</li> <li>▪ Копия письма КГИОП от 27.11.2018 № 01-29-1609/18-0-1.</li> <li>▪ Копия письма ККПИТ от 07.08.2019 № 01-21-1/19-0-1.</li> <li>▪ Копия письма ККИ от 07.02.2019 № 01-16-526/19-0-1.</li> <li>▪ Копия письма КЭИО от 08.04.2019 № 01-16-5196/19-0-1.</li> <li>▪ Копия письма КЭИО от 12.03.2019 № 01-16-2543/19-0-1.</li> <li>▪ Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 04.02.2019 № ЛЭ/16-20/217.</li> <li>▪ Копия выписки ФСГРКиК от 18.07.2019 № 78/001/012/2019-49360.</li> <li>▪ Копия письма АО «ПСБ-ГЭМ-ХОЛЬЦ» от 19.03.2019 г. №08.</li> </ul>	

Допущения, принятые Оценщиком	
1. На основании требования п. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 12.08.2019 г.	
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Производственная деятельность с параметрами, в соответствии с письмом КГА от 11.09.2019 г. №01-21-5-33706/19.
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне ПД – зоне объектов производственного, транспортно – логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне ТПД1_3 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей. Согласно данным геоинформационной системы, письма КГА от 11.09.2019 г. №01-21-5-33706/19, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность.
Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки	
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», руб. (без учета НДС)	<b>3 770 000</b>
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	4,5