



# ЭДВАЙС

Ц е н т р о ц е н к и

Тел.: 8 (843) 239 28 78

сайт: [www.ocenkakzn.ru](http://www.ocenkakzn.ru)

эл.почта: seo2013@mail.ru

## ОТЧЕТ № П-60

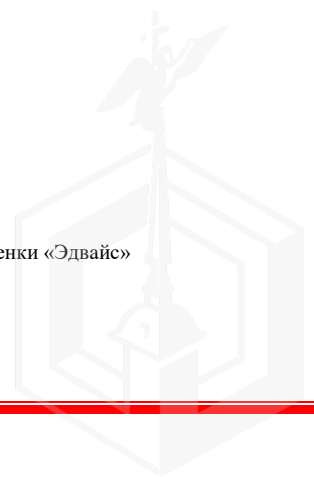
об оценке рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки

<b>Заказчик</b>	<b>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга</b>
<b>Исполнитель</b>	<b>ООО «Центр оценки «Эдвайс»</b>

<b>Дата оценки</b>	<b>01.12.2020 г.</b>
<b>Дата составления отчета</b>	<b>01.12.2020 г.</b>
<b>Срок проведения оценки</b>	<b>01.12.2020 г. – 01.12.2020 г.</b>

г. Казань, 2020 г.

©Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат ООО «Центр оценки «Эдвайс»



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

По Вашему заказу специалисты ООО «Центр оценки «Эдвайс» определили рыночную стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки.

Оценка объекта выполнена по состоянию на 01.12.2020 года. Проверка правового положения объекта не проводилась. Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 03.08.2018г., с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., с Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г., и ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 08 декабря 2014 г. № 611, с Международными Стандартами Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ).

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки, по состоянию на 01.12.2020 года, составляет:

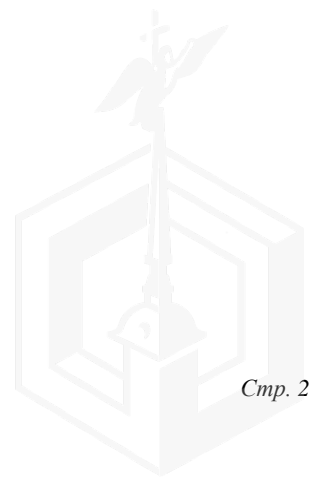
***589 268 (Пятьсот восемьдесят девять тысяч двести шестьдесят восемь) рублей 63 копейки***

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам ООО «Центр оценки «Эдвайс».

Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор  
ООО «Центр оценки «Эдвайс»

Шаймиева А. М.



**Часть 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****Основные факты и выводы****Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки. Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Павловск, Звериницкая улица, участок 9, площадью 1224 кв.м, кадастровый номер 78:42:0016301:3036

**1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.**

Таблица 1

Наименование	Площадь, кв.м.	Доходный подход, руб. в год	Сравнительный подход, руб. в год	Затратный подход, руб. в мес	Итого стоимость, руб. в год	Итоговая стоимость, руб. в год за 1 кв. м.
		1				
Земельный участок кадастровым номером 78:42:0016301:3036	1224	589268,63	Не применялся	Не применялся	589268,63	481,43

*Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты оценки могут использоваться для проведения торгов.*

**Итоговая стоимость объекта оценки:** Таким образом, итоговая рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки, по состоянию на 01.12.2020 года, составляет:

**589 268 (Пятьсот восемьдесят девять тысяч двести шестьдесят восемь) рублей 63 копейки**

**1.2. Основания для проведения оценки**

Государственный контракт №0172200003120000022\_160861 от 25.06.2020 года, заказ на оценку между Заказчиком – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга и Исполнителем – ООО «Центр оценки «Эдвайс».

**1.2.1. Заключение специальных экспертиз**

Специальные экспертизы не проводились

**1.3. Задание на оценку**

Таблица 2


Объект оценки	Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Павловск, Звериницкая улица, участок 9, площадью 1224 кв.м, кадастровый номер 78:42:0016301:3036
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации	Объект оценки не имеет составных частей
Цель оценки	определение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы объекта
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Имущественные права	Собственность не разграничена
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценке подлежит право аренды
Обременения или ограничения права	обременения (ограничения прав на земельный участок): единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(42)29 объектов культурного наследия,

**Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ****2.1 Перечень объектов, подлежащих оценке**

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за свободные земельные участки. Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Павловск, Звериницкая улица, участок 9, площадью 1224 кв.м, кадастровый номер 78:42:0016301:3036

**2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Таблица 4

Наименование объекта оценки	Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Павловск, Звериницкая улица, участок 9, площадью 1224 кв.м, кадастровый номер 78:42:0016301:3036	
Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 06.10.2020 г.	
Имущественные права на объект	Собственность не разграничена	
Обременения, связанные с объектом оценки	обременения (ограничения прав на земельный участок): единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(42)29 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, устанав	
Субъект (субъекты) права	Нет данных	
Износ и устаревания	Не характерен для земельных участков	
Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Павловск, Звериницкая улица, участок 9		
Кадастровый номер	78:42:0016301:3036	
Общая площадь, кв. м	1224	
Кадастровая стоимость, руб	8712791,61	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	7118,29	
Данные кадастровой карты	<p>78:42:0016301:3036</p> <p>Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Павловск, Звериницкая улица, участок 9</p> <p>План 50 → План 00 →</p> <p><b>Информация</b> Услуги</p> <p>Тип: Объект недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 78:42:0016301:3036</p> <p>Кадастровый квартал: 78:42:0016301</p> <p>Статус: Условно</p> <p>Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Павловск, Звериницкая улица, участок 9</p> <p>Категория земель: Земли населённых пунктов</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 8 712 791,61 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 29.03.2019</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 04.04.2019</p> <p>Дата утверждения ИС: 02.04.2019</p> <p>Дата применения ИС: -</p> <p>Уточненная площадь: 1 224 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства</p> <p>По документу: Для индивидуального жилищного строительства</p>	
Наличие коммуникаций	Не подведены	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	
Наличие построек на участке	участок свободен, не используется, не огорожен, доступ не ограничен	





## 2.4. Характеристика местоположения объекта оценки

Расположение объектов на карте города



Объект оценки расположен по адресу Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Павловск, Звериницкая улица, участок 9, среди производственно-складских объектов.

**Подъезд, транспортная доступность:** хорошая

**Застройка окружения:** Застройка близлежащего окружения –средней плотности, с преобладанием жилых объектов.

**Экономическое местоположение:** деловую активность района можно охарактеризовать как пассивную.

**Рельеф почвы:** спокойный, ровный.

**Положительные характеристики расположения:** не выявлены

**Отрицательные характеристики расположения:** не выявлены

## 2.5. Краткий обзор города

Санкт-Петербург — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27 мая 1703 года царём Петром I. В 1712—1918 годах являлся столицей Российского государства.

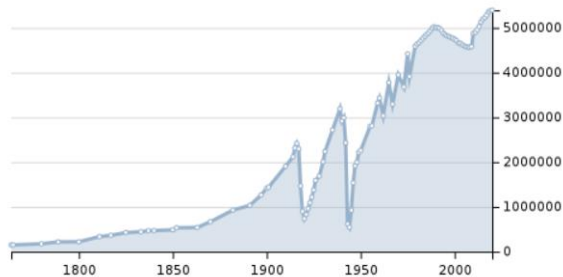
Назван в честь Святого Петра, небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской и Октябрьской революций 1917 года. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой около миллиона человек погибли. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся три города воинской славы: Кронштадт, Колпино, Ломоносов.

Население: 5 392 992 (2020) 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, 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 км<sup>2</sup>, после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

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 2018 году Санкт-Петербург посетили около 8,5 миллионов туристов.



Численность населения: 5 392 992 (2020) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире.

В 1990 году численность населения города превышала 5 млн человек, но с начала 1990-х по 2007 год наблюдалась устойчивая депопуляция. В 2007 году численность населения составляла лишь 4 568 047 человек. С 2009 года отмечается прирост населения, однако до 2012 года отмечался за счёт превышения миграционного прироста над естественной убылью. В итоге с 2002 года по 2010 год прирост населения составил чуть больше 4 % (с 4661,2 до 4879,6 тыс.). По данным Росстата РФ на 2010 год показатель рождаемости составил 12,0 на тысячу, показатель смертности: 14,2 на тысячу. По результатам Всероссийской переписи 2010 года численность населения составила 4 879 566 человек, из них мужчин 45,6 %, женщин 54,4 % (то есть на 1000 мужчин приходится 1194 женщины).

Первое место среди районов города по численности населения занимает Приморский район: 507,2 тысяч человек. Ожидаемая продолжительность жизни петербуржцев в 2007 году составляла 64 года у мужчин и 75 лет у женщин (эти показатели на один год превышают показатели 2006 года). По состоянию на 2008 год, 1 млн 100 тысяч из 4 млн 571 тысяч общего населения города составляют пенсионеры (из них 55 % — инвалиды). В это время в городе проживало 139 тысяч жителей в возрасте от 80 до 90 лет, 13,4 тыс. жителей от 90 лет и старше и 188 жителей старше 100 лет.

По Всероссийской переписи населения 2010 года в Санкт-Петербурге проживают представители более 200 национальностей и народностей: русские — 3 миллиона 909 тысяч человек (92,5 % от всего населения, указавшего свою национальность), украинцы — 64 тысячи человек (1,52 %), белорусы — 38 тысяч человек (0,9 %), татары — 31 тысяча человек (0,73 %), евреи — 24 тысячи человек (0,57 %), узбеки — 20,3 тысячи человек (0,48 %), армяне — 20 тысяч человек (0,47 %), азербайджанцы — 17,7 тысячи человек (0,36 %), таджики — 12,1 тысячи человек (0,29 %), грузины — 8,3 тысячи человек (0,2 %), молдаване — 7,2 тысячи человек (0,17 %), казахи — 3,4 тысячи человек (0,08 %), финны — 2,6 тысячи человек (0,06 %). 31,7 % от населения города старше 15 лет имеют высшее или неоконченное высшее образование, 26,7 % — среднее специальное образование, 13,8 % — среднее общее образование, 2287 человек (0,06 %) — неграмотные. Уровень регистрируемой безработицы в мае 2017 года составил 1,6 % от экономически активного населения. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2017 года, составила 53 272 рубля (112,2 % к уровню апреля 2016 года). Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения на I квартал 2017 года, установленного постановлением правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2017 года, составила 10 605,7 рубля.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 1. Адмиралтейский    | 10. Курортный      |
| 2. Василеостровский  | 11. Московский     |
| 3. Выборгский        | 12. Невский        |
| 4. Калининский       | 13. Петроградский  |
| 5. Кировский         | 14. Петродворцовый |
| 6. Колпинский        | 15. Приморский     |
| 7. Красногвардейский | 16. Пушкинский     |
| 8. Красносельский    | 17. Фрунзенский    |
| 9. Кронштадтский     | 18. Центральный    |

В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), 9 городов



Административно-территориальное деление города Санкт-Петербурга

(Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок.

## 2.6 Краткий обзор района

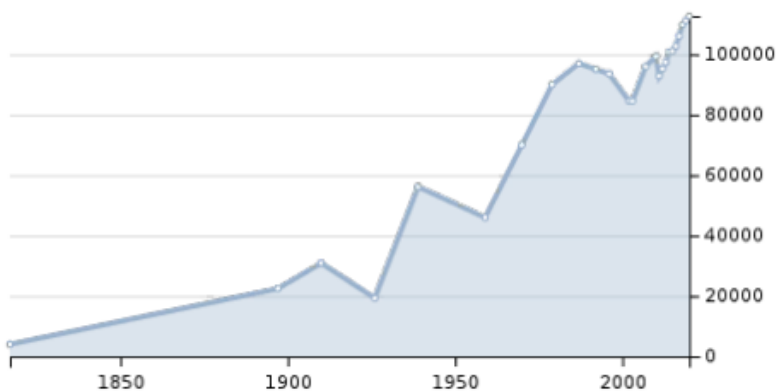
Пушкин (до 1918 года — Царское Селó, с 1918 по 1937 год — Дётское Селó) — город в составе Пушкинского района города федерального значения Санкт-Петербурга и его внутригородское муниципальное образование[5], в 1936 году был передан в административное подчинение Ленинграда. Крупный туристический, научный, учебный и военно-промышленный центр. Включён в список памятников, охраняемых ЮНЕСКО, в составе объекта «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников».

Население — 112 674[4] чел. (2020).

Через город проходит железнодорожная линия Санкт-Петербург — Витебск, на его территории расположены железнодорожная станция Царское Село и остановочный пункт Детскосельская. Расстояние между Витебским вокзалом Санкт-Петербурга и Царским Селом составляет 23 км. Почтамт Санкт-Петербурга и отделение связи № 1 Пушкина расположены на расстоянии 24 километров по прямой. Город расположен в пределах Приневской низины.

Загородная императорская резиденция Царское Село была основана в 1710 году; город с 1808 года. В городе находится музей-заповедник «Царское Село» — памятник градостроительного искусства и дворцово-парковый ансамбль XVIII — начала XX века. В состав заповедника входит Екатерининский парк с Екатерининским дворцом и другими сооружениями.

Численность населения						
1817	1897	1910	1926	1939 <sup>[41]</sup>	1959	1970
4000	↗22 400	↗30 880	↘19 300	↗56 136	↘46 000	↗70 000
1979	1987 <sup>[42]</sup>	1992	1996	2002 <sup>[43]</sup>	2003	2007
↗90 000	↗97 000	↘95 100	↘93 600	↘84 628	↘84 600	↗96 000
2010 <sup>[44]</sup>	2011	2012 <sup>[45]</sup>	2013 <sup>[46]</sup>	2014 <sup>[47]</sup>	2015 <sup>[48]</sup>	2016 <sup>[49]</sup>
↗99 380	↘92 889	↗95 239	↗97 340	↗100 753	↗101 101	↗102 729
2017 <sup>[50]</sup>	2018 <sup>[51]</sup>	2019 <sup>[52]</sup>	2020 <sup>[4]</sup>			
↗106 087	↗109 885	↗111 205	↗112 674			



Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Пушкин\\_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пушкин_(город))





## Часть 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

### 3.1. Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующих дате оценки

#### Ценообразование на рынке недвижимости

Рынок земельных участков находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

#### Социально-экономическое развитие РФ

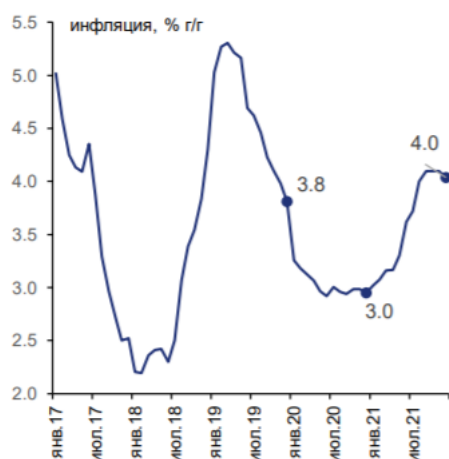
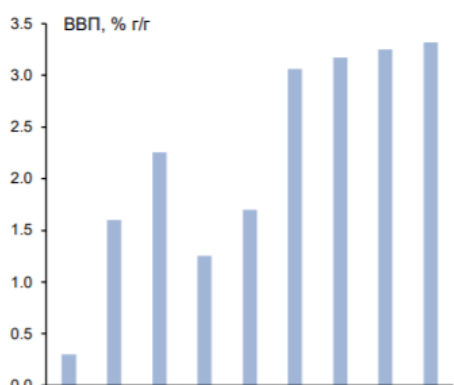
Российская экономика после фактической остановки роста в 1кв19 на фоне дефицита совокупного спроса вернулась к росту. По итогам 2019 года рост ВВП составит 1,3%. На фоне восстановления конечного спроса и структурных изменений темпы роста ускорятся до 1,7% в 2020 году и 3,1–3,2% в 2021-2022 году.

Инфляция по итогам 2019 года, несмотря на все пессимистичные ожидания и эффект от повышения НДС, опустится ниже целевого уровня и составит 3,8% г/г. После периода сильного рубля курс вернулся к своим фундаментальным значениям и, несмотря на закрепление нефтяных цен ниже уровня в 60 долл./барр., стабилизируется вблизи текущего уровня.

В 2020-2021 годах произойдет смена фазы кредитного цикла. После вклада потребительского кредита в прирост конечного спроса в 1,7 трлн руб. в этом году (3,3% всего потребления домохозяйств), в 2020 году он составит 0,4 трлн. руб. Результат – резкое замедление потребительского спроса (до +0,6%) и усиление дезинфляционного тренда (инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0%, а по итогам года составит 3,0%). По мере реакции денежно-кредитной политики произойдет замещение потребительского кредита ипотечным и корпоративным.

Рост реальных располагаемых доходов населения на фоне увеличения процентных платежей и слабости совокупного спроса в этом году составит всего 0,1%, а в 2020 году на фоне усиления экономического роста и инвестиционной активности достигнет 1,5%. На фоне слабости потребительского спроса и слабости мировой экономики основным драйверами роста станут инвестиции, которые увеличатся на 5,0% в 2020 году.

Ключевыми факторами ускорения инвестиционной активности станут: (1) снижение избыточных административных издержек бизнеса; (2) дополнительная поддержка региональных инвестиций на федеральном уровне; (3) изменение структуры кредитования и формирование новых источников финансирования инвестиций; (4) восстановление доверия к правоохранительной и судебной системе.



	2019	2020	2021	2022
ВВП (% г/г)	1.3	1.7	3.1	3.2
Инфляция (% г/г)	3.8	3.0	4.0	4.0
Инвестиции (% г/г)	2.0	5.0	6.5	5.8
Реальные доходы (% г/г)	0.8	1.7	2.3	2.4
USDRUB	65.4	65.7	66.1	66.5
Urals	62.2	57.0	56.0	55.0



Уровень 0: цель – оценить вес подхода к оценке.

Уровень 1: критерии – надежность получаемых результатов; соответствие целям оценки.

Уровень 2: критерии – надежность, обусловленная достоверностью информации; надежность, обусловленная обширностью информации.

Количество уровней может быть не ограничено. Однако при этом необходимо выполнение следующего условия: каждый уровень должен раскрываться последующим за ним уровнем. Так, например, критерий 1-го уровня «надежность получаемых результатов» можно раскрыть уровнем 2, а уровень 2 должен быть раскрыт уровнем 3 и т. д. На практике чаще ограничиваются первым уровнем. Следующим этапом реализации метода анализа иерархий становится получение оценки каждой альтернативы по каждому критерию.

**Метод «согласования по критериям».** Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);

2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;

3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;

4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 10 %, реже – 5 %.

*В ходе определения рыночной стоимости арендной платы применялся только один подход, поэтому, очевидно, что полученные результаты нет необходимости согласовывать.*

*Таким образом, итоговая рыночная стоимость ежегодной арендной платы составляет:*

*589 268 (Пятьсот восемьдесят девять тысяч двести шестьдесят восемь) рублей 63 копейки*

**Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению может находиться эта стоимость**

Согласно заданию на оценку, границы интервала, в котором может находиться стоимость не указываются.

