

# ОТЧЕТ

№ 221-1/2021

об оценке ежегодной  
арендной платы за объект  
недвижимости – земельный участок  
площадью 8 680 кв.м,  
кадастровый № 78:13:0007470:1428,  
расположенный по адресу:  
Санкт-Петербург, муниципальный округ №75,  
Карпатская улица, участок 13

**Заказчик:**  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

**Исполнитель:**  
ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**  
09.04.2021 г.

**Дата составления отчета:**  
12.04.2021 г.

ВХОДЯЩИЙ 19274 121

13 АПР 2021

ПРИНЯТО В 17 Ч 56 МИН

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«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

Директору  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Реквизиты банка:

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
р/с 40702810155000037771  
к/с 30101810500000000653  
БИК 044030653

### Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 03722002377200000180001 от 01.03.2021 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 8 680 кв. м, кадастровый номер 78:13:0007470:1428), 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 Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (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:

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ №75, Карпатская улица, участок 13, 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 на 09.04.2021 года оценена суммой округленно:

**2 900 000 (Два миллиона девятьсот тысяч) руб. без учета НДС**

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»

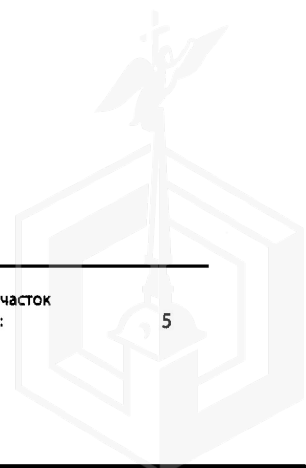


И. Б. Кадушкин

# Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
2.1	Сведения о Заказчике оценки.....	10
2.2	Сведения об Оценщике и об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	10
2.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	11
3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
3.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	12
3.2	Особые допущения и ограничительные условия.....	12
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
5	ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	15
5.1	Основание для проведения оценки.....	15
5.2	Задание на оценку.....	15
5.3	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	15
5.4	Определение оцениваемой стоимости.....	15
5.5	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.....	16
5.6	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	16
5.7	Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы.....	16
5.8	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
6	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	19
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.1	Характеристика местоположения объекта оценки.....	20
7.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	24
8	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок недвижимости в феврале 2021 года.....	28
8.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на февраль 2021 г.....	34
8.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	36
8.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге по итогам 2020 г.....	37
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	56
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	60
10.1	Методология оценки земельных участков.....	60
10.2	Выбор подходов.....	62
11	ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	64
11.1	Расчет величины арендной платы за объект оценки.....	65
11.2	Согласование результатов определения ежегодной арендной платы за объект оценки.....	74

12	СЕРТИФИКАЦИЯ .....	76
13	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	78
14	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	79
14.1	Копия Задания на оценку .....	79
14.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика .....	80
14.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	82



# 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, муниципальный округ №75, Карпатская улица, участок 13														
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>8 680</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Склады</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:13:0007470:1428</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>19 803 678,0 руб. (2 281,79 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	8 680	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Склады	Кадастровый номер	78:13:0007470:1428	Кадастровая стоимость земельного участка	19 803 678,0 руб. (2 281,79 руб./ кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	8 680													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Склады													
	Кадастровый номер	78:13:0007470:1428													
Кадастровая стоимость земельного участка	19 803 678,0 руб. (2 281,79 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	3 355,0														
Максимальная высота, м	15														
Данные о Заказчике оценки объекта															
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»)														
Место нахождения	191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. ч.н.п. 2-н, кабинет 7193. ИНН 7809023950, КПП 784201001.														
Реквизиты	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															
Макеева Елена Юрьевна <sup>2</sup>	<p>член некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков», включен в реестр оценщиков 08.11.2016 г., рег. № 968.</p> <p>Квалификационный аттестат № 000574-1 от 07.11.2017 г в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».</p> <p>Страховой полис №022-073-006089/20 от 22.12.2020 г. ООО «Абсолют Страхование», период страхования 02.01.2021 г. – 01.01.2022 г., страховая сумма – 50 000 000 руб.</p> <p>Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика: (812) 320-97-75.</p> <p>Почтовый адрес Оценщика: 199034, г. Санкт-Петербург, В.О., 2 - я линия, 1/3 лит. А</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика: 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> <p>Согласно Постановлению Правительства РФ № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440» (п. 10 Приложения № 1), срок действия квалификационных аттестатов продлевается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– на 10 месяцев – в отношении аттестатов, выданных до 31.10.2017 г.;</li> <li>– на 7 месяцев – в отношении аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018 г.;</li> <li>– на 4 месяца - в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 г. по 31.05.2018 г.</li> </ul> <p>Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.</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														
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> Источник: [http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member\\_card.aspx?id=23bbaad3-6a2d-4d15-af8d-310428588645](http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=23bbaad3-6a2d-4d15-af8d-310428588645)

### 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.;</p> <p>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 №022-073-006088/20, период страхования с 01.01.2021 г. по 31.12.2023 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 №03722002377200000180001 от 01.03.2021 г, 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	09.04.2021 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	09.04.2021 г. <sup>3</sup>
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 221-1/2021 от 12.04.2021 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 величина ежегодного размера арендной платы объекта 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 12.10.2021 г.</p> <p>Полученная итоговая величина ежегодного размера арендной платы 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>3</sup> См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

## Общие сведения

Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с копией письма КГИОП от 03.02.2021 г. №01-29-205/21-0-1:</p> <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)	<p>Согласно копии письма КИО от 08.02.2021 № 05-10-8297/21-0-1, в отношении земельного участка зарегистрированы следующие обременения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Охранная зона канализационных сетей;</li> <li>▪ Охранная зона канализационных сетей;</li> <li>▪ Охранная зона канализационных сетей</li> </ul>						
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.						
Форма участка	Земельный участок имеет неправильную многоугольную форму, близкую к прямоугольной						
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Статус кадастровых сведений в ЕГРН	Ограничения (обременения) в использовании	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границы	Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дома 8, литера А по Карпатской улице)
	78:13:0007470:30	8 679	Склады	Ранее учтенный	Охранная зона канализационных сетей		
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга, на территории промзоны, в квартале, ограниченном: с севера – Грузовым проездом, с юга – ул. Олеко Дундича; с запада – Карпатской ул.; с востока – Софийской ул.</p> <p>Оцениваемый объект недвижимости расположен в сложившейся промышленной зоне. Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. Социальная инфраструктура не развита.</p> <p>Объекты, находящиеся в ближайшем окружении оцениваемого земельного участка, представлены на карте ниже.</p>						
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, газоснабжения</p>						
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	<p>Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная».</p> <p>Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Дунайская» на расстояние около 1 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Съезд на КАД в районе удален от объекта оценки на расстояние около 1,8 км.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта – «ул. Ярослава Гашека» расположена на ул. Карпатской в 100 м от оцениваемого объекта. Здесь проходят маршруты автобуса №96, маршрутного такси №К-96.</p>						
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	<p>Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки.</p> <p>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».</p>						



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

- Задание на оценку объекта недвижимости;
- Копия выписки из ЕГРН №99/2021/373288456 от 02.02.2021 г.
- Копия выписки из ЕГРН №99/2021/373290583 от 02.02.2021 г.
- Копия письма КГА от 09.03.2021 № 2021-15493.
- Копия письма КИО от 08.02.2021 № 05-10-8297/21-0-1.
- Копия письма ККИ об освобождении от 26.03.2021 № 01-16-4678/20-3-1.
- Копия письма КГИОП от 03.02.2021 г. №01-29-205/21-0-1.
- Копия заключения КЭИО от 28.09.2020 № 01-16-18365/20-0-1.
- Копия заключения КЭИО от 30.12.2020 № 01-16-18365/20-1-1.
- Копия заключения КЭИО от 29.01.2021 № 01-16-1219/21-0-1.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.08.2008 № 1007.

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

См. раздел 3 настоящего Отчета

#### Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка

Размещение склада

В соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки расположен в пределах функциональной зоны ПД – зоне объектов производственного, транспортно – логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524 (в редакции постановления Правительства СПб от 23.07.2019 №464), объект оценки расположен в подзоне ТПД\_3 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.

Согласно данным геоинформационной системы РГИС, Выписки из ЕГРН №99/2021/373288456 от 02.02.2021 г., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – склады.

#### Результаты расчета

Результаты расчетов величины ежегодной арендной платы в рамках используемых подходов

Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. без учета НДС
Затратный	не применялся	–
Доходный	не применялся	–
Сравнительный	1,0	2 900 000

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) округленно	2 900 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	4,8