

409-06/4



**аверс**  
консалтинговая группа

# ОТЧЕТ

№ 575-1/2022-К

об оценке рыночной стоимости  
ежегодной арендной платы за  
земельный участок, расположенный  
по адресу:  
Санкт-Петербург, поселок  
Металлострой, Центральный проезд,  
участок 3

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

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

**Дата проведения оценки:**  
27.06.2022 г.

**Дата составления отчета:**  
23.12.2022 г.

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

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка  
Аудит  
Консалтинг

ВХОДЯЩИЙ 28 123

30 ДЕК 2022

ПРИНЯТО В 10<sup>22</sup> МИН

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ****«Центр оценки «Аверс»**

199034, г. Санкт-Петербург,  
Большой проспект В.О., д. 18, литера А,  
помещение 48-Н, кабинет 206  
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 контрактом № 03722002377210000170002 от 15.04.2022 г., специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок кад. № 78:37:1741003:1176), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Металлострой, Центральный проезд, участок 3, 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.

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 организации «Сообщество профессионалов оценки» (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.

Обращаю 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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, поселок Металлострой, Центральный проезд, участок 3,  
предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 г. № 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 27.06.2022 года составляет:

**9 600 000 (Девять миллионов шестьсот тысяч) рублей 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 .....	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	11
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
3.1	Сведения о Заказчике оценки .....	12
3.2	Сведения об Оценщике .....	12
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) .....	13
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	14
4.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	14
4.2	Особые допущения .....	15
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	16
6	ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....	17
6.1	Основание для проведения оценки .....	17
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки .....	17
6.3	Определение оцениваемой стоимости.....	17
6.4	Дата осмотра объекта оценки. Дата проведения оценки. Дата составления отчета... 17	
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата .....	18
6.6	Описание процесса проведения оценки. Используемые подходы .....	18
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	19
7	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ .....	20
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
8.1	Характеристика локального местоположения объекта оценки .....	21
8.1.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	21
8.1.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта.....	22
8.1.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	23
8.1.4	Экологическая характеристика территории.....	23
8.1.5	Анализ градостроительной документации.....	23
8.2	Описание объекта оценки.....	27
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2022 г.....	32
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2022 г.....	39
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	41
9.4	Анализ рынка земли под производственно-складскую застройку в Санкт-Петербурге по итогам 1 полугодия 2022 г. ....	44
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	59
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	64
11.1	Методология оценки земельных участков .....	64
11.2	Выбор подходов .....	66
12	ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....	68
12.1	Расчет величины арендной платы за объект оценки.....	69
12.2	Согласование результатов определения рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки .....	79

<b>13</b>	<b>СЕРТИФИКАЦИЯ.....</b>	<b>81</b>
<b>14</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>83</b>
<b>15</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>84</b>
<b>15.1</b>	<b>Копия Задания на оценку.....</b>	<b>84</b>
<b>15.2</b>	<b>Копии документов, предоставленных Заказчиком.....</b>	<b>86</b>

# 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, поселок Металлострой, Центральный проезд, участок 3														
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>10 000</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>78:37:1741003:1176</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>20 683 960 руб. (2 068,40 руб./кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	10 000	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Склады	Кадастровый номер	78:37:1741003:1176	Кадастровая стоимость земельного участка	20 683 960 руб. (2 068,40 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	10 000													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Склады													
	Кадастровый номер	78:37:1741003:1176													
Кадастровая стоимость земельного участка	20 683 960 руб. (2 068,40 руб./кв. м)														
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	г. Санкт-Петербург <sup>1</sup>														
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации - ППТи ПМ)															
Общая площадь зданий, кв.м	1000														
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.														
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 784201001. 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															
Бычкова Ольга Владимировна <sup>2</sup>	Член СРО Ассоциация Оценщиков «СПО», включен в реестр оценщиков за рег. № 0041 от 20.11.2009 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 595705, рег. № 7076 от 01.07.2004 г., Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 026525-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.07.2021 №210, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 28.07.2021 г. Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007790/21 от 09.12.2021, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2021 - 16.12.2022 г. Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-009053/22 от 06.12.2022, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2022 - 16.12.2023г. Стаж работы – с 2003 г.														
	Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор б/н от 02.07.2012 г. Номер контактного телефона: +7 (812) 320-97-75. Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206. 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»														
Дополнительные сведения															

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

<sup>2</sup> Данные об Оценщике: <http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0041>.

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 2.3.1 «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
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, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ №7, пр-кт Большой В.О., д. 18, литера А, этаж 2, часть помещ. 48-Н, кабинет 206.</p> <p>Почтовый адрес 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206.</p> <p>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 3 000 100 000 (Три миллиарда сто тысяч) руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис №022-073-006088/20-2, период страхования с 01.05.2022 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 № 03722002377210000170002 от 15.04.2022 г.;</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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок, 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	27.06.2022 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	27.06.2022 г. <sup>3</sup>
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 575-1/2022-К от 23.12.2022 г.

<sup>3</sup> См. раздел 3.2 «Особые допущения».

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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект 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, до 23.06.2023 г.</p> <p>Полученная итоговая величина рыночной стоимости ежегодной 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>
<b>Общие сведения</b>	
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с предоставленной копией письма КГИОП №01-29-1761/21-0-1 от 16.08.2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон», рассматриваемая территория расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия.</li> <li>На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН.</li> <li>Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия.</li> <li>Границы испрашиваемого земельного участка расположены вне территории исторического поселения утвержденного приказом Министерства Культуры РФ (далее- МК РФ) от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург»</li> </ul>
Ограничения (особый режим использования)	Согласно письму КИО от 26.08.2021 № 05-10-81202/21-0-1, в отношении земельного участка установленные ограничения и обременения отсутствуют.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет прямоугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	В соответствии с копией письма КИО от 26.08.2021 № 05-10-81202/21-0-1, в границах оцениваемого земельного участка расположенные объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Колпинском районе г. Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: северо-запада и северо-востока - Северным проездом, с юго-востока - Центральным проездом, с юго-запада - дорогой на Металлострой.</p> <p>Объект расположен на территории промышленной зоны, ближайшее окружение представлено объектами производственно-складского и коммунального назначения. Развитость социальной инфраструктуры оценивается как «неудовлетворительная».</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения.
Характеристика транспортной доступности	<p>Доступность объекта оценки городским общественным транспортом – «удовлетворительная». До ближайшей станции метрополитена «Рыбацкое», находящейся на расстоянии около 4 км от оцениваемого объекта, возможен проезд на автобусе и маршрутном такси.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Дорога на Металлострой» располагается на расстоянии около 160 м и обслуживается следующими маршрутами автобуса: 337, 335, 396.</p> <p>Доступность личным автомобильным транспортом – без ограничений.</p> <p>Ближайшая крупная транспортная магистраль – КАД находится на расстоянии около 7,4 м по прямой от оцениваемого объекта и характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков. Вблизи объекта оценки интенсивность транспортных потоков – низкая, пешеходные потоки отсутствуют.</p>



Экологическое состояние окружающей среды	<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		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оригинал задания на оценку.</li> <li>2. Копия выписки из ЕГРН от 07.12.2021 № 99/2021/436335002.</li> <li>3. Копия письма КГА от 13.12.2021 №01-21-5-41897/21.</li> <li>4. Копия распоряжения КГА от 21.09.2021 № 1-15-35.</li> <li>5. Копия письма КГА от 20.12.2021 № 01-21-2-42908/21</li> <li>6. Копия письма КИО от 26.08.2021 №05-10-81202/21-0-1.</li> <li>7. Копия письма ККИ от 27.08.2021 №01-16-5061/21-0-1.</li> <li>8. Копия письма КЭИО от 09.12.2021 №01-16-28050/21-0-1.</li> <li>9. Копия письма ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» от 08.07.2021 № 23-14/32554-1227.</li> <li>10. Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 09.07.2021 №ЛЭ/16-20/1447.</li> <li>11. Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 12.07.2021 № исх-10620/48.</li> <li>12. Копия ТУ ООО «ПетербургГаз» от 09.07.2021 № 03-04/10-5335.</li> <li>13. Копия письма КГИОП от 16.08.2021 №01-29-1761/21-0-1.</li> <li>14. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 03.02.2009 № 126.</li> </ol>		
Особые допущения		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8 Задания на оценку, площадь земельного участка принята в соответствии с данными документов кадастрового учета.</li> <li>2. Согласно п. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра – 27.06.2022 г.</li> </ol>		
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете		
Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение складских объектов	
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	<p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория располагается в зоне ПД - Зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 г. № 524 (в действующей редакции), объект оценки расположен в подзоне ТПД2 2 - Многофункциональная подзона 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 вне зоны влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.</p> <p>Согласно выписки из ЕГРН от 07.12.2021 № 99/2021/436335002, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – склады.</p>	
Подход	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС)	Вес при согласовании
Доходный	Не применялся	-
Сравнительный	9 600 000	1,0
Затратный	Не применялся	-
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки		
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС) (округленно)	9 600 000	
Срок инвестиционного договора	30 месяцев	