



ОТЧЕТ №648/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007602:1017, площадью 1 958 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Иркутская улица, участок 102, (у дома 4, по Иркутской улице)

<u>Заказчик</u>	<u>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга</u>
<u>Дата проведения оценки</u>	<u>31.05.2023</u>
<u>Дата составления отчета</u>	<u>01.06.2023</u>



Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Фёдорову К.В.

Заключение о результатах оценки

В соответствии с Государственным контрактом № 23000175 от 13.03.2023, заключенным между ООО "АФК-Аудит" (далее – Исполнитель) и Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Заказчик), мы провели оценку рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007602:1017, площадью 1 958 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Иркутская улица, участок 102, (у дома 4, по Иркутской улице), по состоянию на 31.05.2023, согласно заданию на оценку №05-15-20903/23-0-0 от 31.05.2023.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральных стандартов оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Виды стоимости (ФСО II)", "Процесс оценки (ФСО III)", "Задание на оценку (ФСО IV)", "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611, а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничительные условия.

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

Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007602:1017, площадью 1 958 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Иркутская улица, участок 102, (у дома 4, по Иркутской улице), по состоянию на 31.05.2023, составляет:

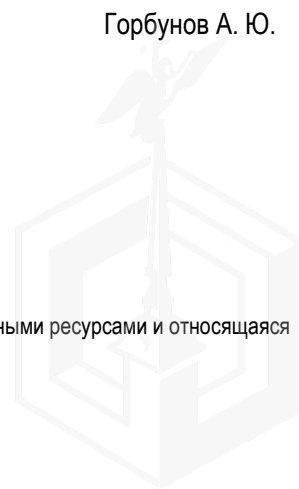
775 368 (Семьсот семьдесят пять тысяч триста шестьдесят восемь) руб. в год НДС не облагается¹

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости Оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Заместитель руководителя отдела оценки недвижимого и движимого имущества Департамента оценки ООО "АФК-Аудит"
(доверенность №№ДА/2023-34212 от 10.05.2023)

Горбунов А. Ю.

¹ Согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (НДС)

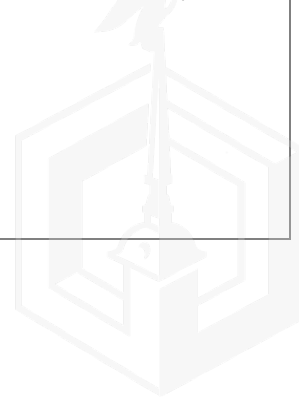


1. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Объект оценки и права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Размер ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007602:1017, площадью 1 958 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Иркутская улица, участок 102, (у дома 4, по Иркутской улице)
Цель использования земельного участка	Для размещения складских объектов
Собственник объекта оценки	Государственная собственность
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки
Сведения об ограничениях (обременениях) права	Настоящая оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) на оцениваемый объект
Сведения об отчете	
Дата оценки	31.05.2023
Дата составления отчета об оценке	01.06.2023
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 23000175 от 13.03.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (Заказчик) и ООО "АФК-Аудит" (Исполнитель). Задание на оценку №05-15-20903/23-0-0 от 31.05.2023
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В отчете, учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, определялся размер рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы. В соответствии со ст. 9 ФСО № 7 рыночная арендная плата – расчетная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости принимаются в соответствии с п. 14 ФСО II "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
Цель оценки	Определение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы для проведения торгов, заключения договора аренды
Валюта оценки	Рубли РФ
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании п. 12 ФЗ-135 использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщика заключены трудовые договоры	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АФК-Аудит"
ОГРН	№1027801551106 от 12.11.2002
ИНН/КПП	7802169879 / 780601001
Адрес регистрации	195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, литер Б, помещение 8-Н
Почтовый адрес	195027, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10/1, лит. А
Банковские реквизиты	р/с 40702810602100019374 в ПАО АКБ "АВАНГАРД" К/С 30101810000000000201 БИК 044525201
Сведения о страховании имущественных интересов	Ответственность ООО "АФК-Аудит" застрахована в АО "АльфаСтрахование"; страховой полис № 7854R/776/0000001/23 от 17.02.2023, срок страхования с 21.02.2023 по 20.02.2024, страховая сумма составляет 5 000 000 001 (Пять миллиардов и один) рубль
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Сведения об Оценщике	
ФИО оценщика	Гришина Олеся Вячеславовна
Почтовый адрес	195027, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10, лит. А
Адрес эл. почты	o.grishina@afk.rukon.ru
Номер телефона	+7 (812) 670-75-93
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом СРО Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", расположенной по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101", внесена в реестр за номером 0742 от 06.10.2021
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия", специальность "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", диплом 772400404002 от 07.02.2014
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО "АльфаСтрахование"; страховой полис №7862R/776/0000052/22 от 23.06.2022, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок страхования с 01.07.2022 по 30.06.2023
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №019299-1 от 17.05.2021; окончание срока действия - 17.05.2024

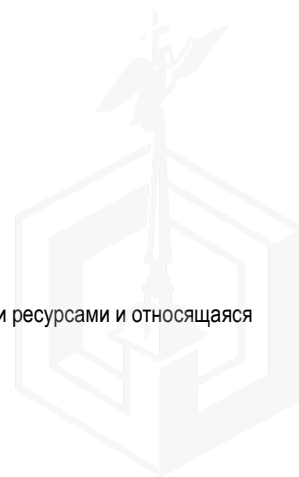
<p>Степень участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Руководство проектом, проверка отчета на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и на соответствие полученных результатов рыночным условиям. Анализ предоставленных Заказчиком документов, осуществление расчетов и согласование, вывод об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки, проверка полученных результатов на соответствие рыночным условиям, составление обзоров и отчета об оценке и т. д.</p>
<p>Сведения о независимости Оценщика</p>	<p>Оценщик, выполнивший отчет, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".</p>
<p>Сведения о привлеченных организациях, квалифицированных отраслевых специалистах</p>	
<p>Специалисты не привлекались</p>	
<p>Сведения о Заказчике</p>	
<p>Полное наименование</p>	<p>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга</p>
<p>Юридический адрес</p>	<p>191144, город Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20 литер а, помещ. 2-н</p>
<p>ИНН / КПП</p>	<p>ИНН 7832000076, КПП 784201001</p>
<p>ОГРН</p>	<p>1027809244561 от 17.12.2002</p>
<p>Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки</p>	
<p>Основные допущения и ограничивающие условия</p>	<p>Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета. • Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете. • Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки. • Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. • В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, он вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Согласно заданию на оценку, допущения и ограничения принимаются согласно правоустанавливающим документам. Иные допущения и ограничения определяются Оценщиком самостоятельно в ходе проведения оценки. • Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться полученный результат. • Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены далее по тексту настоящего Отчета. • Иные допущения и ограничения определяются оценщиком самостоятельно в ходе проведения оценки. • Специальные допущения не должны противоречить цели оценки и предпосылкам стоимости. • Количественные и качественные характеристики объекта оценки на дату оценки приняты на основании задания на оценку, предоставленных документов, Акта обследования земельного участка от 03.04.2023. • Расчет рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок проводился с использованием аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" и данных "Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки", Часть 1, Часть 2, под ред. Лейфера Л.А. Применение данных источников информации отражает текущую рыночную ситуацию для рынка продажи и аренды земельных участков в рассматриваемом регионе. Таким образом, использование данных аналитических источников при определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы допустимо.

<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке объекта оценки достоверен лишь в полном объеме и может быть использован заказчиком только в соответствии с указанной в нем целью. • Ни Заказчик, ни оценщик(и) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета об оценке, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования между сторонами. • Публикация отчета об оценке целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика(-ов) запрещена без их письменного согласия. • При вовлечении оцениваемого земельного участка в государственной собственности, в хозяйственный оборот путем передачи в аренду по результатам проведения торгов в порядке, предусмотренном статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, разрешается публикация ссылок на отчет об оценке и отчета об оценке на официальных сайтах и электронных площадках для проведения торгов.
<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности, источники литературы</p>	
<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации по оценке, источники информации</p>	<p>Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998; • Общих Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ № 200 от 14.04.2022: • Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); • Виды стоимости (ФСО II); • Процесс оценки (ФСО III); • Задание на оценку (ФСО IV); • Подходы и методы оценки (ФСО V); • Отчет об оценке (ФСО VI); • Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом МЭР от 25.09.2014 № 611; • Стандартов и правил саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик(и).
<p>Методические рекомендации по оценке, техническая, справочная и специальная литература, использованная при проведении оценки, источники информации</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Гмуран В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: "Высшая школа", 1997; • Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство "Маросейка", 2009; • Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998; • Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001; • Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - С-Пб, 1998; • Фридман Джек, Ордуй Николаас Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995; • Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994. • Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. (2-е изд., испр. и доп.). – М.: ООО "Про-Аппрайзер" Онлайн, 2017. – 464 с.; • Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов: Научное / Дамодаран А., – 11-е изд., перераб. и доп. – М.: Альпина Паблишер, 2019. – 1316 с.; • Оценка недвижимости: учебник / под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е издание, перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 560 с.; • Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности "Финансы и кредит" / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. – 5-е изд. – Москва: КноРус, 2017. – 285 с. • Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". • Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 N 1102-р "Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков". • Информационно-аналитические материалы: • http://economy.gov.ru • www.cbr.ru • www.avito.ru • www.cian.ru • www.100realty.ru • и др.



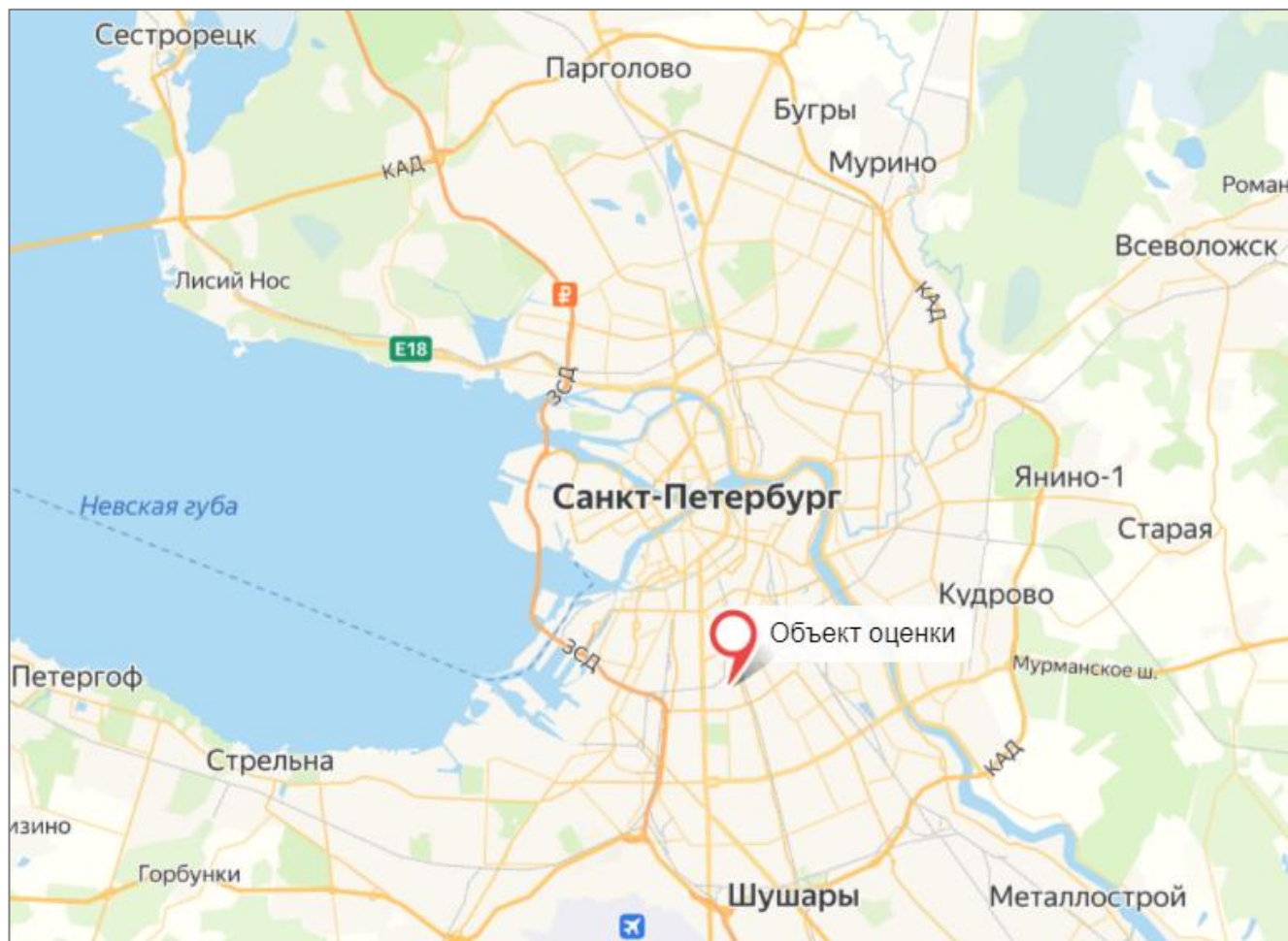
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Сравнительный	100%	775 368
Доходный	Не использовался	-
Затратный	Не использовался	-
Согласованная величина рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы, руб. НДС не облагается ²		775 368
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы, руб. НДС не облагается ²		775 368

² Согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (НДС)



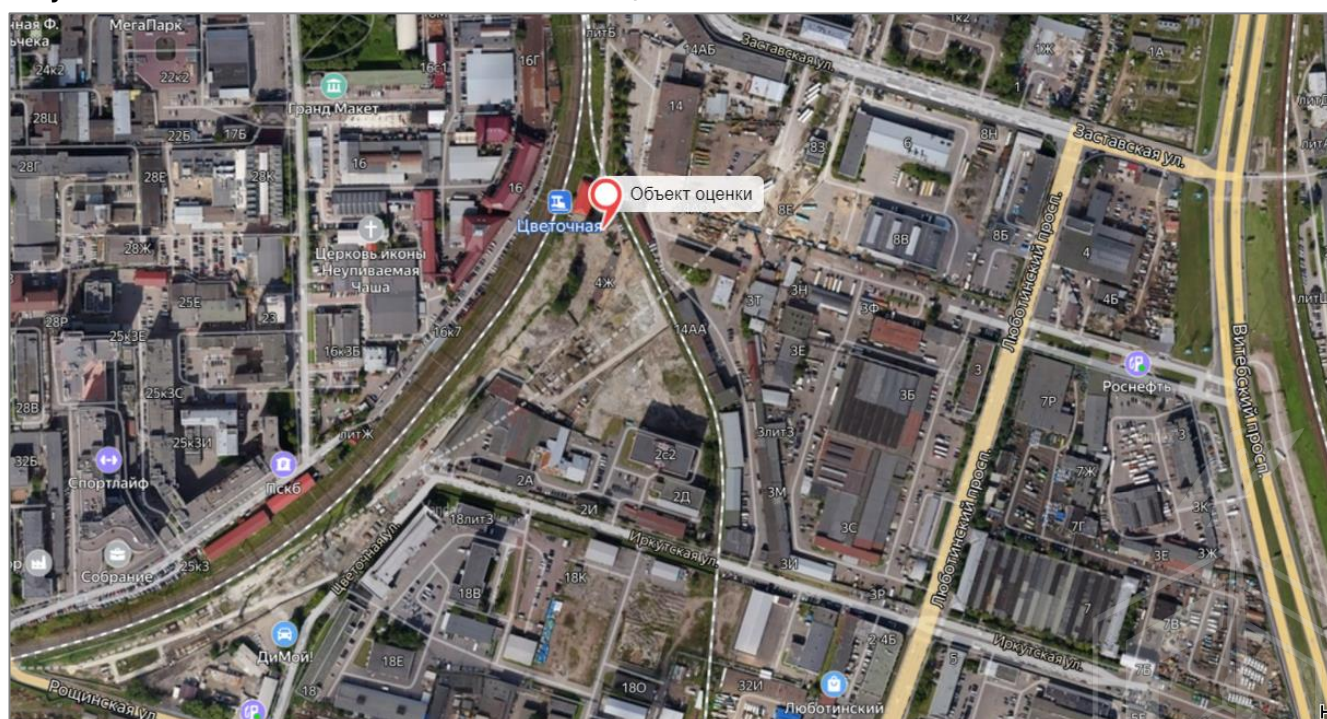
- Ближайшее окружение – промышленная зона.
- Ближайшие крупные магистрали – Витебский проспект, Московский проспект. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".

Рисунок 2.1 Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 2.2 Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 2.3 Схема расположения Объекта оценки



Источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов.

Таблица 2.1 Описание Объекта оценки

Показатель	Значение	
Тип объекта	Земельный участок	
Адрес местоположения	г. Санкт-Петербург, Иркутская улица, участок 102, (у дома 4, по Иркутской улице)	
Кадастровый номер участка	78:14:0007602:1017	
Общая площадь, кв. м	1 958	
Оцениваемые права	Право аренды	
Кадастровая стоимость, руб.	8 472 094,09	
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 326,91	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения складских объектов	
Текущее использование	Не используется	
Зона по Генплану	ПД (зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны)	
Подзона по ПЗЗ	ТПД1 (Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью). ТИЗ (Зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры)	
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – неправильная, многоугольная	
Наличие ограждения участка	Не огорожен	
Наличие твердого покрытия участка	Нет	
Наличие свободного подъезда к участку	Есть	
Наличие (отсутствия) инженерного обеспечения	Водоснабжение	отсутствует
	Канализация	отсутствует
	Электроснабжение	отсутствует
	Газоснабжение	отсутствует
	Теплоснабжение	отсутствует

Источник: данные Заказчика, данные открытых источников Интернет: <https://pkk.rosreestr.ru/>, <https://rgis.spb.ru/>

2.4. Позиционирование Объекта оценки

Логическим результатом процедуры изучения и описания объекта оценки является его позиционирование на рынке недвижимости.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Учитывая локальное местоположение объекта, а также учитывая тот факт, что объект оценки расположен в очень удобном месте с точки зрения транспортной доступности, удаленность от черты города, наличие удобного выезда на КАД, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков под складские цели.

Оценщик изучил предоставленные документы, произвел описание объекта оценки и пришел к следующим выводам:

- Объект оценки расположен в Московском районе г. Санкт-Петербурга.
- Ближайшее окружение промышленная застройка.
- Объект оценки имеет выгодное с точки зрения транспортной доступности местоположение.
- Оцениваемый земельный участок обладает достаточной площадью для складирования.
- Земельный участок не обеспечен инженерно-техническими коммуникациями, они проходят по границе участка.
- Объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков под складские цели.

