



аверс
консалтинговая группа

www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка
Аудит
Консалтинг

ОТЧЕТ

№ 224-76/2023

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 7 656 кв. м, кадастровый номер
78:42:0018301:1292, расположенный по
адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин,
Восточный проезд, участок 6

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
17.03.2023 г.

Дата составления отчета:
23.03.2023 г.

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 нашим соглашением (Контракт № 03722002377220000320001 от 09.01.2023 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 7 656 кв. м, кадастровый номер 78:42:0018301:1292, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Восточный проезд, участок 6, 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.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), а также Стандартами и правилами оценки Саморегулируемой межрегиональной ассоциации 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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок площадью 7 656 кв. м, кадастровый номер 78:42:0018301:1292, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Восточный проезд, участок 6, 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 17.03.2023 года оценена суммой округленно:

5 100 000 (Пять миллионов сто тысяч) руб., НДС не облагается

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, город Пушкин, Восточный проезд, участок 6														
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>7 656</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>78:42:0018301:1292</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>16 273 333,30 руб. (2 125,57 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	7 656	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Производственная деятельность	Кадастровый номер	78:42:0018301:1292	Кадастровая стоимость земельного участка	16 273 333,30 руб. (2 125,57 руб./ кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	7 656													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Производственная деятельность													
	Кадастровый номер	78:42:0018301:1292													
Кадастровая стоимость земельного участка	16 273 333,30 руб. (2 125,57 руб./ кв. м)														
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	Санкт-Петербург ¹														
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости															
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	1 494														
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 7175														
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); сч. № 03224643400000007200 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург БИК: 014030106 Кор. сч. № 40102810945370000005														
Сведения об оценщике, подписавшем отчет															
Бычкова Ольга Владимировна ²	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» № 022-073-009053/22 от 06.12.2021, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2022 - 16.12.2023 г. 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															

¹ В соответствии с п. 1.1 Задания на оценку.

² Данные об Оценщике: <https://reestr.cpa-russia.org/site/view?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
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,</p> <p>ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.;</p> <p>р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК;</p> <p>к/с 3010181050000000653, 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"> ▪ Контракт № 03722002377220000320001 от 09.01.2023 г. ▪ Задание на оценку объекта недвижимости
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>В соответствии с п. 1 Задания на оценку объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности Санкт-Петербурга; ▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора; ▪ 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
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» для использования в целях установления начальной цены предмета аукциона.
Дата осмотра объекта оценки	17.03.2023 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	17.03.2023 г. ³
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 224-76/2023 от 23.03.2023 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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы 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.</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>

³ См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Общие сведения

<p>Зоны ограничений КГИОП СПб</p>	<p>В соответствии с копией письма КГИОП от 13.01.2023 № 01-45-101/23-0-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ...» земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(42)11) (Пушкинский район Санкт-Петербурга). ▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ▪ Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, на оцениваемый земельный участок защитные зоны ОКН не устанавливаются. ▪ 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» 												
<p>Ограничения (особый режим использования)</p>	<p>Согласно копии письма КИО от 14.03.2023 № 05-10-7955/23-0-0, в отношении земельного участка зарегистрированные ограничения и обременения (без указания площадей): охранная зона канализационных сетей, охранная зона воздушных линий электропередачи, охранная зона сетей связи и сооружений связи, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, охранная зона инженерных коммуникаций, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности</p>												
<p>Характер рельефа участка</p>	<p>Ровный рельеф, без значительных перепадов высот</p>												
<p>Форма участка</p>	<p>Земельный участок имеет форму, близкую к трапеции</p>												
<p>Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)</p>	<p>Согласно копии письма КИО СПб от 14.03.2023 № 05-10-7955/23-0-0, в границах оцениваемого земельного участка имеются объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет:</p> <table border="1" data-bbox="499 1234 1361 1496"> <thead> <tr> <th data-bbox="499 1234 555 1346">№ п/п</th> <th data-bbox="555 1234 810 1346">Кадастровый номер</th> <th data-bbox="810 1234 1166 1346">Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ</th> <th data-bbox="1166 1234 1361 1346">Статус кадастровых сведений в ЕГРН</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="499 1346 555 1424">1</td> <td data-bbox="555 1346 810 1424">78:42:0000000:3914 (частично)</td> <td data-bbox="810 1346 1166 1424">г. Санкт-Петербург, канализационная сеть Пушкинского района, литера В</td> <td data-bbox="1166 1346 1361 1424">Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 1424 555 1496"></td> <td data-bbox="555 1424 810 1496">78:42:0000000:3653 (частично)</td> <td data-bbox="810 1424 1166 1496">Санкт-Петербург, телефонная сеть Пушкинского района, литера А</td> <td data-bbox="1166 1424 1361 1496">Ранее учтенный</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ	Статус кадастровых сведений в ЕГРН	1	78:42:0000000:3914 (частично)	г. Санкт-Петербург, канализационная сеть Пушкинского района, литера В	Ранее учтенный		78:42:0000000:3653 (частично)	Санкт-Петербург, телефонная сеть Пушкинского района, литера А	Ранее учтенный
№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ	Статус кадастровых сведений в ЕГРН										
1	78:42:0000000:3914 (частично)	г. Санкт-Петербург, канализационная сеть Пушкинского района, литера В	Ранее учтенный										
	78:42:0000000:3653 (частично)	Санкт-Петербург, телефонная сеть Пушкинского района, литера А	Ранее учтенный										
<p>Описание местоположения объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – Восточным проездом; с юга – Автомобильной улицей; с запада – Вавиловским проездом, с востока – Промышленной улицей. Оцениваемый объект расположен в сложившейся промышленной зоне. Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. Среднеэтажная жилая застройка располагается на расстоянии около 300 м к востоку от объекта оценки (в соседних кварталах). Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита</p>												
<p>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</p>	<p>В соответствии с копией письма КЭИО от 04.04.2022 № 01-16-6223/22-0-1 в отношении оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам электроснабжения, водоснабжения, канализации</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 «Купчино» на расстояние около 17 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 13 км (по линиям дорожно-транспортной сети).</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта – «Промышленная улица» - расположена на расстоянии 400 м от оцениваемого объекта. Здесь проходит маршрут маршрутного такси К-202.</p> <p>Интенсивность транспортных потоков – низкая; интенсивность пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая, непосредственно около объекта оценки пешеходные потоки отсутствуют</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		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оригинал задания на оценку. 2. Копия выписки из ЕГРН от 10.03.2023 № КУВИ-001/2023-59295756. 3. Копия выписки из ЕГРН от 10.03.2023 № КУВИ-001/2023-59307500. 4. Копия выписки из ЕГРН от 10.03.2023 № КУВИ-001/2023-59298391. 5. Копия письма КГИОП от 13.01.2023 № 01-45-101/23-0-1. 6. Копия письма КИО от 14.03.2023 № 05-10-7955/23-0-0. 7. Копия письма ККИ от 27.09.2022 № 01-16-1108/22-3-1. 8. Копия письма КППИТ от 20.09.2022 № 01-23-11908/22-0-1. 9. Копия письма КЭИО от 17.10.2022 № 01-16-21763/22-0-1. 10. Копия письма КЭИО от 04.04.2022 № 01-16-6223/22-0-1. 11. Копия письма КГА от 03.03.2023 № 01-47-5-5816/23. 12. Копия письма администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга от 13.09.2022 № 07-25-13436/22-0-1. 13. Копия письма ПАО «Россети Ленэнерго» от 01.03.2023 № ЮЭС/047/1833 		
Особые условия и принятые Оценщиком допущения		
См. раздел 4 настоящего Отчета		
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете		
Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение производственных 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», объект оценки расположен в зоне ПД – зоне 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 № 524, объект оценки расположен в подзоне ТПД1_2 – 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 вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.</p> <p>Согласно выписке из ЕГРН от 10.03.2023 № КУВИ-001/2023-59295756 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:42:0018301:1292, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность</p>	
Результаты расчета		
Результаты расчетов величины рыночной стоимости ежегодной арендной платы в рамках используемых подходов		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб., НДС не облагается
Затратный	не применялся	–
Доходный	не применялся	–
Сравнительный	1,0	5 102 503

Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки

Рыночная стоимость 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», руб., НДС не облагается, округленно	5 100 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	2,5

