

www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва

Оценка
Консалтинг

ОТЧЕТ

№ 252-82/2025-A

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 3 000 кв. м, кадастровый
номер: 78:36:0013227:1350,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование города
федерального значения Санкт-
Петербурга посёлок Парголово,
Подгорная улица, земельный участок
14

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

14.02.2025 г.

Дата составления отчета:

02.10.2025 г.

ВХОДЯЩИЙ 41204 125

03 ОКТ 2025

ПРИНЯТО В 11 Ч 50 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

Реквизиты банка:

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

Временно исполняющему
обязанности директора

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Шатровой М. В.

Уважаемая Марина Валерьевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 03722002377240000270001 от 28.12.2024, 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 кад. № 78:36:0013227:1350), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Парголово, Подгорная улица, земельный участок 14, 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.

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 площадью 3 000 кв. м, кадастровый номер: 78:36:0013227:1350, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Парголово, Подгорная улица, земельный участок 14,

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 использования в целях установления начальной цены предмета аукциона

по состоянию и в ценах на 14.02.2025 года составляет округленно:

**3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей,
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

Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	11
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	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 ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
4.1	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки.....	14
4.2	Специальные допущения.....	15
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	16
6	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	18
7	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	22
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.1	Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
8.2	Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	26
8.2.1	Ближайшее окружение объекта оценки.....	26
8.2.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта.....	27
8.2.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	28
8.2.4	Экологическая характеристика территории.....	28
8.2.5	Анализ градостроительной документации.....	28
8.3	Характеристики объекта оценки.....	32
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на декабрь 2024 г.....	36
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на декабрь 2024 г.....	41
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	43
9.4	Анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку в Санкт-Петербурге.....	46
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков под индустриальную застройку.....	46
9.4.3	Основные выводы.....	57
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	58
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	64
11.1	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	64
11.2	Методология оценки земельных участков.....	66
11.3	Выбор подходов.....	67
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕЖЕГОДНОЙ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	69
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	82
14	СЕРТИФИКАЦИЯ.....	85
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	87
16	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	88
16.1	Копия Задания на оценку.....	88
16.2	Копии документов.....	89

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Парголово, Подгорная улица, земельный участок 14	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь, кв. м	3 000
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Производственная деятельность
	Кадастровый номер	78:36:0013227:1350
	Кадастровая стоимость ¹	10 392 767,10 руб. (3 464,26 руб./кв. м)
	Балансовая стоимость	Нет данных. Отсутствие данных не влияет на величину рыночной арендной платы за объект оценки
Правообладатель, имущественные права	Право собственности Санкт-Петербурга ²	
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		
Котлова Светлана Борисовна ³	Член СРО Ассоциация оценщиков «СПО», включен в реестр оценщиков за рег. № 0768 от 14.11.2022 г. Диплом о профессиональной переподготовке № 782400002475 от 24.12.2021 г., ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 033944-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 15.07.2022 № 259, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 15.07.2022 г. Страховой полис с 09.11.2024 по 08.11.2025 г., №426/2024/СП134/765, выданный ПАО «СК «Росгосстрах» 05.11.2024 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) руб. Стаж работы – с 2011 г.	

¹ Согласно данным Выписки из ЕГРН от 06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125014604.

² В соответствии с п. 1.1 Задания на оценку.

³ Данные об Оценщике: <https://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0768>.

Дополнительные сведения	Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у оценщика заключен трудовой договор № 32/22 от 05.09.2022 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».
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	Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»). 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. Почтовый адрес 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206. ИНН 7825691464, КПП 780101001, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.; р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК; к/с 30101810500000000653, БИК 044030653. Деятельность Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 5 000 000 001 рубль. Договор №247/2023/СП134/765-1 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.11.2024 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, заключен с ПАО СК "Росгосстрах" 19.09.2023 г. (полис №247/2023/СП134/765 от 19.09.2023 г.), период страхования: с 01.01.2024 по 31.12.2026 г. Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Данные об отчете	
Основание для проведения оценки	▪ Контракт № 03722002377240000270001 от 28.12.2024. ▪ Задание на оценку объекта недвижимости.
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	В соответствии с п. 1 Задания на оценку объекта недвижимости: ▪ 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 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» для использования в целях установления начальной цены предмета аукциона
Дата осмотра объекта оценки	14.02.2025 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	14.02.2025 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 252-82/2025-A от 02.10.2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной стоимости 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. Полученная итоговая величина рыночной стоимости арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.
Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	В соответствии с предоставленной копией Письма КГИОП от 13.05.2024 № 01-45-425/24-0-1: - На земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия (далее - ОКН). К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. - Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон ...» (в редакции Закона Санкт-Петербурга № 128-25 от 29.03.2023) рассматриваемая территория расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия. - Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на земельный участок, расположенный по вышеуказанному адресу, защитные зоны объектов культурного наследия не устанавливаются. - Согласно приказу Министерства Культуры Российской Федерации 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», испрашиваемая территория расположена вне границ исторического поселения город Санкт-Петербург.
Ограничения (особый режим использования)	Согласно письму КИО от 02.04.2024 № 05-10-12955/24-0-0 ограничения (обременения) в использовании данного Участка отсутствуют.
Характер рельефа участка	Рельеф участка ровный, без значимых перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет четырехугольную форму, близкую к трапецевидной.
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно данным письма КИО от 02.04.2024 № 05-10-12955/24-0-0, в границах Участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства), отсутствуют.

Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: с востока – Подгорной улицей; с запада – железнодорожными путями, с юга и севера – внутриквартальными проездами, территориями соседних участков. Оцениваемый земельный участок расположен в окружении объектов производственно-складского назначения.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с письмом КЭИО от 16.05.2024 № 01-20-8870/24-0-2 имеется возможность подключения объекта оценки к городским системам электроснабжения, газоснабжения и водоснабжения. Теплоснабжение может быть обеспечено от нового источника теплоснабжения, в том числе в рамках договора о подключении по индивидуальному тарифу. Водоотведение бытовых и поверхностных сточных вод может быть обеспечено застройщиком самостоятельно.
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Станции метрополитена в ближайшем окружении отсутствуют. Ближайшая железнодорожная станция «Парголово» находится на расстоянии около 900 м от объекта оценки. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Выборгском шоссе в 700 метрах от объекта оценки через которую проходят маршруты автобусов №№ 75, 109, 109Б, 110, 148, 259, 433, 434, 435, 436, 439, 555А, 557, 567, 673, 676, 680, 690. Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны Подгорной улицы. Интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – низкая.
Фактическое использование	Согласно данным Письма ККИ от 29.03.2024 № 01-16-1682/24-0-1 участок не огорожен, доступ на него не ограничен, хозяйственная деятельность не осуществляется. Участок частично покрыт древесно-кустарниковой растительностью, частично захламлён. Данные подтверждаются материалами визуального осмотра от 14.02.2025
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	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».
Основные технико-экономические показатели нового объекта недвижимости согласно Концепции (объект 1) ⁴	Общая площадь объекта: 1 497 кв. м – «производство оборудования для детских и спортивных площадок», этажность (высота) 1-2 этажа (13 м).
Основные технико-экономические показатели нового объекта недвижимости согласно ПЗЗ	Общая площадь объекта: не устанавливается, этажность (высота) 18 м.
Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки	
См. раздел 8.1 «Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».	
Особые допущения	
См. раздел 4 «Допущения и ограничения оценки»	
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Для размещения производственных объектов
Градостроительное зонирование, разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	
Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне П - производственная зона.	
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_3 - Многофункциональная подзона	

⁴ См. п. 10 Раздела 4.1

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 в зоне влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.

Согласно Выписке из ЕГРН от 06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125014604, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – производственная деятельность.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается)	Вес при согласовании
Доходный	Не применялся	–
Затратный	Не применялся	–
Сравнительный	3 555 179	100%
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки		
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается), округленно		3 600 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		2,5