

www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва

Оценка
Консалтинг

ОТЧЕТ

№ 651-82/2025-A

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 333 кв. м, кадастровый
номер: 78:13:0007454:3234,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование города
федерального значения Санкт-
Петербурга муниципального округа
Балканский, Малая Балканская улица,
земельный участок 2п

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

21.03.2025 г.

Дата составления отчета:

12.09.2025 г.

ВХОДЯЩИЙ 34051 125
16 СЕН 2025
ПРИНЯТО 46 445 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

Временно исполняющему
обязанности директора

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Шатровой М. В.

Реквизиты банка:

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

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. № 78:13:0007454:3234), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципального округа Балканский, Малая Балканская улица, земельный участок 2п, 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 333 кв. м, кадастровый номер: 78:13:0007454:3234, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципального округа Балканский, Малая Балканская улица, земельный участок 2п,

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 21.03.2025 года составляет округленно:

277 000 (Двести семьдесят семь 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
4.3	Ограничения оценки.....	15
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	16
6	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ 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.....	25
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.....	29
8.3	Характеристики объекта оценки.....	34
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь 2025 г.	38
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь 2025 г.	43
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	45
9.4	Анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку в Санкт-Петербурге.....	48
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков под индустриальную застройку.....	48
9.4.2	Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков под объекты инфраструктуры.....	52
9.4.4	Основные выводы.....	59
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	60
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	66
11.1	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	66
11.2	Методология оценки земельных участков.....	68
11.3	Выбор подходов.....	69
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕЖЕГОДНОЙ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	71
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	85
14	СЕРТИФИКАЦИЯ.....	88
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	90
16	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	91
16.1	Копия Задания на оценку.....	91
16.2	Копии документов.....	92

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 муниципального округа Балканский, Малая Балканская улица, земельный участок 2п	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь, кв. м	333
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Железнодорожные пути
	Кадастровый номер	78:13:0007454:3234
	Кадастровая стоимость ¹	532 467 руб. (1 599 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 оценки		
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 ³	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» № 041733-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 18.07.2024 г. Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации застрахована на сумму 100 000 000 руб. (полис страхования № 451/2024/СП134/765 от 15.11.2024 г. ПАО «СК «Росгосстрах») период страхования с 17.12.2024 по 16.12.2025 г. Стаж работы – с 2003 г.	

¹ Согласно данным Выписки из ЕГРН от 21.02.2025 № КУ/ВН-001/2025-47773077.

² В соответствии с п. 1.1 Задания на оценку.

³ Данные об Оценщике: <https://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0041>.

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	21.03.2025 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	21.03.2025 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 651-82/2025-A от 12.09.2025 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 17.02.2025 № 01-45-167/25-0-1: ■ На земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия (далее – ОКН). К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ■ 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 Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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», рассматриваемая территория расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия. ■ Согласно приказ у 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», границы испрашиваемого земельного участка расположены вне территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Ограничения (особый режим использования)	Согласно письму КИО от 26.02.2025 № 05-10-6993/25-0-0 на оцениваемый участок содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного Участка: береговая полоса водного объекта, береговая полоса водного объекта, шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), водохранилище зона ручья Торфяной (ИД 1353), четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), прибрежная защитная полоса ручья Торфяной (ИД 1353). Участок расположен в границах территории для размещения линейного объекта «Железнодорожный путь необщего пользования от участка 1 железнодорожной соединительной ветки «Южное полукольцо - ст. Шушары» до границ земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007454:1», на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.01.2023 № 40.
Характер рельефа участка	Рельеф участка ровный, без значимых перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет многоугольную форму.
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно данным письма КИО от 26.02.2025 № 05-10-6993/25-0-0, в границах Участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства), отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, в южной части муниципального округа Балканский, на территории квартала, ограниченного: с востока – железнодорожными путями; с запада и юго-запада – территорией земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007454:3235, с севера и северо-запада – территорией соседних незастроенных участков покрытых древесно-кустарниковой растительностью, с юга – 64-м километром внутреннего кольца КАД.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с письмом КЭИО от 14.02.2025 № 01-20-3055/25-0-1 о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объекта с видом разрешенного использования «железнодорожные пути» на оцениваемом земельном участке подключение к городским системам теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения – не требуется. После определения правообладателя земельного участка - правообладателю земельного участка при необходимости можно заключить в установленном порядке договоры о подключении (технологическом присоединении) с соответствующими организациями и получить технические условия.
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая станция метрополитена «Шушары» расположена на расстоянии около 2,5 км от оцениваемого земельного участка. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Московском шоссе в 2,1 км от объекта оценки через которую проходят маршруты автобусов №№179, 192, 196, 197, 197А, 388, 521 и маршруток №№ 610, 688К, 610А. В настоящее время подключение оцениваемого участка к улично-дорожной сети города отсутствует. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007454:1 (см. Раздел 8.2.2. Отчета). Участок расположен в границах территории, на которую постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.01.2023 № 40 утвержден проект планировки с проектом межевания территории для размещения линейного объекта «Железнодорожный путь необщего пользования от участка 1 железнодорожной соединительной ветки «Южное полукольцо - ст. Шушары» до границ земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007454:1. Интенсивность пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая, непосредственно около объекта оценки пешеходные потоки отсутствуют.
Фактическое использование	Согласно данным Письма ККИ от 18.02.2025 № 01-39-163/25-0-1 оцениваемый земельный участок свободен от имущества третьих лиц. Данные подтверждаются материалами визуального осмотра от 21.03.2025.

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».	
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 железнодорожных путей	
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 СПЗ - зона озелененных территорий специального назначения.		
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 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 21.02.2025 № КУВИ-001/2025-47773077, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – железнодорожные пути.		
В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.		
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	277 190	100%
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки		
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается)		277 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		2,5