

ОТЧЕТ

№ 288-1/2019-К

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект оценки, расположенный по
адресу:
Санкт-Петербург, Мариинская ул.,
уч. 1 (восточнее д. 17, лит. А по
Мариинской ул.)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
08.05.2019 г.

Дата составления отчета:
03.10.2019 г.

ВХОДЯЩИЙ 49625 119

23. 10. 2019

ПРИНЯТО В 11 Ч 08 МИН



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, Санкт-Петербург,
2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

ИО директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Реквизиты банка:
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
р/с 40702810690170000874
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/Р/И-2019 от 11.01.2019 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Мариинская ул., уч. 1 (восточнее д. 17, лит. А по Мариинской ул.), 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 Ассоциация оценщиков «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.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Мариинская ул., уч. 1 (восточнее д. 17, лит. А по Мариинской ул.), 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 и реконструкции и приспособления для современного использования»,
для использования в качестве начальной цены предмета аукциона по состоянию и в ценах на 08.05.2019 года составляет:
1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) рублей без учета НДС.

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.

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»

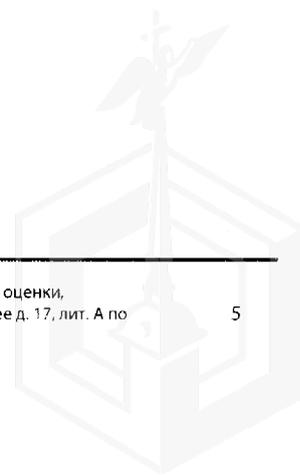


И.Б. Кадушкин

Содержание

Содержание.....	4
1 Основные факты и выводы	6
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
3.2.1 Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))	13
3.2.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	15
4.1 Основные допущения и ограничительные условия.....	15
4.2 Особые (специальные) допущения.....	16
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	17
6 Общая часть	18
6.1 Основание для проведения оценки.....	18
6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	18
6.3 Определение оцениваемой стоимости	18
6.4 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.....	18
6.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	19
6.6 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы.....	19
6.7 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7 Права, учитываемые при оценке	21
8 Описание объекта оценки.....	22
8.1 Характеристика регионального местоположения объекта оценки	22
8.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	23
8.3 Описание объекта оценки.....	27
9 Анализ рынка объекта оценки	30
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок недвижимости в марте 2019 года.....	30
9.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок недвижимости в марте 2019 года.....	33
9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	35
9.4 Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге	37
9.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	38
9.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	42
9.4.3 Основные выводы.....	43
9.5 Анализ рынка автостоянок г. Санкт-Петербурга	49
10 Анализ наиболее эффективного использования	60
11 Описание процесса оценки.....	65
11.1 Методология оценки земельных участков	65

11.2	Выбор подходов	66
11.3	Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода	67
11.3.1	Налогообложение	68
11.3.2	Основные технико-экономические показатели	69
11.3.3	Расчет затрат на строительство будущих улучшений	71
11.3.4	Расчет доходной части проекта	84
11.3.5	Определение ставки дисконтирования.....	99
11.3.6	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта.....	104
11.3.7	Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	104
11.4	Согласование результатов расчета рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа.....	107
12	Определение величины ежегодной арендной платы за объект оценки	108
12.1	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода	108
12.2	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках сравнительного подхода.....	110
13	Согласование результатов.....	116
14	Сертификация	118
15	Список использованной литературы.....	120
16	Приложения.....	121
16.1	Копия Задания на оценку	122
16.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика.....	123
16.3	Данные об объектах-аналогах	125
16.4	Копии документов, предоставленных Заказчиком	146



1 Основные факты и выводы

I. Исходные данные для расчета

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Незастроенный земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Мариинская ул., уч. 1 (восточнее д. 17, лит. А по Мариинской ул.)
Кадастровый номер объекта оценки	78:14:0007609:1263
Краткое описание объекта оценки	Земельный участок свободен от застройки, представляет собой стихийную парковку. Участок по периметру не огорожен, доступ на территорию – свободный. Территория земельного участка не охраняется.
Балансовая стоимость	Нет данных.
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Объект является собственностью Санкт-Петербурга.
Кадастровая стоимость земельного участка	7 323 732,96 руб. (= 5 143,07 руб./кв. м)
Площадь земельного участка, кв. м	1 424,0

Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)

Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	3 810,0
Количество машино-мест паркинга, шт.	120

Данные об отчете

Дата осмотра объекта оценки	08.05.2019 г.
Дата проведения оценки	08.05.2019 г. ¹
Дата составления отчета	03.10.2019 г.
Порядковый номер	Отчет № 288-1/2019-К

Согласно ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для установления начальной цены предмета аукциона в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 03.04.2020 г.

Полученная итоговая величина ежегодного размера 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.

Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, 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».

Цель оценки

Предполагаемое использование результатов оценки

Для установления начальной цены предмета аукциона.

Вид определяемой стоимости

Рыночная

Основание для проведения оценки

- Контракт 04/РЫН-2019 от 11.01.2019 г., заключенный между Заказчиком и Исполнителем;
- Задание на оценку объекта недвижимости.

¹ См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости:

- существующие имущественные / вещные права на земельный участок – право собственности г. 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

Данные о Заказчике оценки объекта

Наименование

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»).

Место нахождения

190013, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. А, пом. 1-Н
ИНН 7809023950, КПП 783801001

Реквизиты

ОГРН 1027810269827, дата присвоения 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 Владимировна²

Член НП 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» №001515-1 от 22.12.2017 г.
Страховой полис № 022-073-003033/18 от 10.12.2018 г., выданный ООО «Абсолют Страхование», период страхования: с 17.12.2018 г. по 16.12.2019 г., страховая сумма 50 000 000 руб.
Стаж работы – с 2003 г.
Номер контактного телефона: +7 (812) 320-97-75
Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
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. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.2.2 «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.

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

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключили трудовой контракт

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, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А. ИНН 7825691464, КПП 780101001, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г. р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790</p> <p>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис № 022-073-000645/16, период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 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>
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p style="text-align: center;">Общие сведения</p> <p>В соответствии с предоставленной копией Письма КГИОП №01-29-349/19-0-2 от 19.03.2019 г.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ на рассматриваемом земельном участке объекты (выявленные объекты) культурного наследия отсутствуют; к земельному участку непосредственно не примыкают ОКН; ▪ оцениваемый земельный участок находится за границами зон охраны ОКН.
Ограничения (особый режим использования)	Согласно Письму КИО от 16.04.2019 № 26189-39/19, в отношении объекта оценки установлено следующее ограничение (обременение): охранная зона канализационных сетей. Площадь зоны не указана.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Участок имеет форму прямоугольника.
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Земельный участок свободен от застройки объектами капитального строительства.
Общая характеристика микрорайона	<p>Объект оценки расположен в Московском районе, в квартале, ограниченном: с юга – ул. Решетникова; с запада – Московским пр.; с севера и востока – Мариинской ул.</p> <p>В ближайшем окружении находятся: жилые дома, общественно-деловая и производственно-складская застройка. Социальная инфраструктура в ближайшем окружении относительно развита.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>В районе местоположения оцениваемого объекта имеется возможность подключения к сетям газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.</p> <p>Доступность общественным транспортом характеризуется как «отличная». Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 150 м от оцениваемого земельного участка, где останавливаются маршруты троллейбусов и маршрутных такси.</p> <p>Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Электросила» составляет около 330 м.</p>
Транспортная доступность	<p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений.</p> <p>Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны Мариинской ул.</p> <p>На удалении около 1,9 км по автодорогам от оцениваемого объекта находится заезд и съезд на ЗСД.</p> <p>Интенсивность транспортных потоков вблизи объекта оценки – высокая, поскольку выезд со стороны ул. Решетникова на Московский пр. возможен только по Мариинской ул. (в связи с тем, что на данном отрезке ул. Решетникова – одностороннее движение).</p> <p>Интенсивность пешеходных потоков – средняя (объект оценки находится в глубине квартала).</p>
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	По состоянию на дату проведения оценки оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках оцениваемого объекта, а также о гидрогеологическом и инженерно-геологическом состоянии грунтов. В целом, экологическая ситуация считается удовлетворительной.

Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Задание на оценку объекта недвижимости.
- Копия выписки из ЕГРН б/н на объект недвижимости с кадастровым номером 78:14:0007609:1263.
- Копии писем КГА от 25.03.2019 № 01-21-18-9251/19, от 28.03.2019 №01-21-2-9607/19.
- Копия письма КИО от 16.04.2019 № 26189-39/19.
- Копии письма ККИ от 29.01.2018 № 16-315/18-0-1.
- Копии письма ККИ от 15.03.2019 №01-16-315/18-1-1.
- Копия письма КГИОП от 19.03.2019 № 01-29-349/19-0-2.
- Копии писем КЗИО от 18.01.2019 № 01-16-3/19-0-1, от 23.01.2019 № 01-16-3/19-0-2, от 28.03.2019 № 01-16-3/19-1-1.
- Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 23.01.2019 № 21-10/2037-1.
- Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 16.01.2019 № ЛЭ/16-20/39.
- Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 16.01.2019 № 48-15-734/18-1-1.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 16.01.2019 №48-15-734/18-1-2.
- Копия выписки ФСГРКиК от 15.03.2019 № 78/001/010/2019-81230.
- Копия уведомления ФСГРКиК от 15.03.2019 № 78/001/010/2019-81231.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 15.02.2011 № 191.

Особые (специальные) допущения

- Согласно п. 6 Задания на оценку, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра, который произведен 08.05.2019 г. На основании этого принята дата оценки – 08.05.2019 г.
- Согласно Письму КИО от 16.04.2019 № 26189-39/19, в границах земельного участка расположен объект недвижимости, прошедший кадастровый учет:

Кадастровый номер	Адрес
78:14:0000000:3190 (частично)	Санкт-Петербург, канализационная сеть Московского р-на, лит. А

Данные объекты являются типичными для большинства земельных участков Санкт-Петербурга и не накладывают ограничений в его использовании в соответствии с видом разрешенного использования.

II Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка

Для строительства многоэтажного паркинга

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»:

– объекты зоны ЗЖД – зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524:

– объекты зоны ТД1-1_1 – общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно выписке из ЕГРН б/н на объект недвижимости с кадастровым номером 78:14:0007609:1263:

– объекты обслуживания автотранспорта.

Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м

3 810,0

Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м

819,0

Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м

12 285,0

Этажность, этажей

5

Количество машино-мест паркинга, шт.

120

Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе

Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от продажи		Характеристика объекта	
		Единицы измерения	Цена продажи (без НДС)	Количество машино-мест	Общая площадь, кв. м
1-2	Универсальные помещения	руб./кв.м	107 000	–	1 143,0
2-5	Паркинг	руб./ машино-место	373 218	120 м/м	2 667,0

Данные об условиях строительства

Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.	Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались
Дополнительные затраты инвестора, руб.	–
Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство	Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочника «Общественные здания» (УПСС-2016); сборника «Индексы цен в строительстве за 4 кв. 2018 г.» №106.
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению	Основные ограждающие конструкции - железобетон; несущие – сталь (согласно классификации УПСС-2016 – КС-5).
Затраты на строительство объекта капитального строительства (паркинг с учетом благоустройства и затрат на подключение к инженерным сетям), руб.	103 686 782,0 (или 27 214 руб./кв.м)
Общий срок строительства, мес.	16
Количество очередей строительства	1

Данные об уровне риска, принятого в оценке

Ставка дисконтирования	12,3%
Безрисковая ставка	7,8%
Ключевая ставка ЦБ РФ на дату оценки	7,75%

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС)	Вес при согласовании
Доходный	1 400 000	100%
Затратный	Не применялся	–
Сравнительный (верхняя граница)	8 000 000	–

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС)	1 400 000
Срок инвестиционного договора, мес.	32 мес. или 2,67 лет

Коэффициенты (справочно)

Коэффициенты застроенности (отношение общей площади объектов капитального строительства к площади земельного участка)	2,7
Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)	0,6
Приведенная высота (отношение строительного объема объектов капитального строительства к площади земельного участка)	8,6