

795 03/3

ОТЧЕТ

№ 703-1/2019

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект недвижимости – земельный
участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Рябовское шоссе,
участок 7 (квартал 67 Ржевка-
Пороховые, у дома 2))



www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка
Аудит
Консалтинг

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

07.10.2019 г.

Дата составления отчета:

08.10.2019 г.

ВХОДЯЩИЙ 47173119

09.10.2019

ПРИНЯТО В 18 ЧОО МИ



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!

Контракт № 04/Р/ИН-2019 от 11.01.2019 г., Задание на оценку объекта недвижимости от 03.10.2019 г.), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 2 665,0 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006167:3), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004г. №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.

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, Рябовское шоссе, участок 7 (квартал 67 Ржевка-Пороховые, у дома 2),
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 качестве начальной цены предмета аукциона,
по состоянию на 07.10.2019 года оценена суммой (без учета НДС, округленно):

3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей

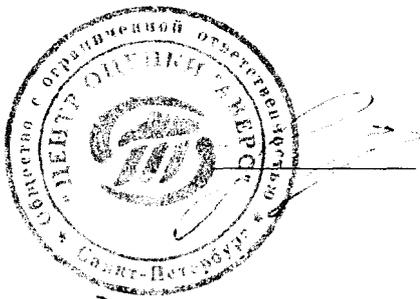
Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также Стандартов и правил оценки НП СРОО «СПО» (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет. 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.

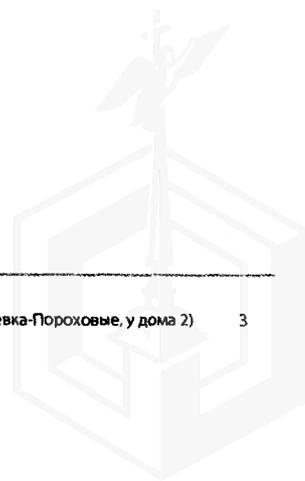
Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги для Вашей организации.

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, Рябовское шоссе, участок 7 (квартал 67 Ржевка-Пороховые, у дома 2)														
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>2 665,0</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:11:0006167:3</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>16 436 658,80 руб. (6 167,60 руб./кв.м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	2 665,0	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Кадастровый номер	78:11:0006167:3	Кадастровая стоимость земельного участка	16 436 658,80 руб. (6 167,60 руб./кв.м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	2 665,0													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))													
	Кадастровый номер	78:11:0006167:3													
Кадастровая стоимость земельного участка	16 436 658,80 руб. (6 167,60 руб./кв.м)														
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга ¹														
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)															
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	9 585,0														
Максимальная высота, м	30														
Данные о Заказчике оценки объекта															
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»)														
Место нахождения	190013, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 60/129, лит. А, пом. 1-Н														
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 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 Владимировна ²	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. Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 105 от 24.04.2013 г., АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Аверс». Стаж работы – с 2003 г. 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. ООО «Абсолют Страхование», период страхования: с 17.12.2018 г. по 16.12.2019 г., страховая сумма 50 000 000 руб 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														

¹ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

² Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Таким образом, информацию об оценщике, подписавшем отчет, в любое время можно проверить на официальном сайте саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, сканкопии документов оценщика в Отчете не приложены. Данные об оценщике: <http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0041>.

	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
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, 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>
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Контракт № 04/РЫН-2019 от 11.01.2019, заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку объекта недвижимости от 03.10.2019 г.
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
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».
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона.
Дата осмотра объекта оценки	07.10.2019 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	07.10.2019 г. ³
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 703-1/2019 от 08.10.2019 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 стоимости объекта 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, то есть в данном случае до 08.04.2020 г.

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

	<p>Полученная итоговая величина стоимости объекта 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>
Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с предоставленной копией письма КГИОП от 30.07.2019 № 01-29-832/19-0-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ▪ Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009г. № 820-7, оцениваемый земельный участок расположен за границами зон охраны ОКН.
Характер рельефа участка Форма участка	Неровный, в центре участка расположен заполненный водой котлован
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Земельный участок имеет правильную прямоугольную форму
Описание местоположения объекта оценки	<p>Оцениваемый земельный участок по периметру огорожен бетонным забором, на территории участка расположен заполненный водой котлован, строительный мусор</p> <p>Объект оценки расположен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного Рябовским шос, ул. Коммуны и 2-й Жерновской ул.</p> <p>Оцениваемый земельный участок расположен в окружении коммерческой и жилой застройки. Социальная инфраструктура развита средне.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации</p>
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	<p>Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». На расстоянии менее 100 м от оцениваемого земельного участка расположена остановка общественного транспорта, где останавливаются автобусы №№ 37, 102, 103, 153 и коммерческие маршруты К-77, К-92, К-102. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Ладожская» составляет около 6 км.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны ул. Коммуны и Рябовского шос.</p> <p>Ближайшая крупная транспортная магистраль – Ириновский пр., который перетекает в Рябовское шос. находится в 100 м по прямой от оцениваемого объекта и характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков. Вблизи Объекта оценки интенсивность транспортных потоков – высокая, пешеходных - низкая</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 б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:11:0006167:3. 3. Копия выписки ФСГРКиК от 26.02.2019 № 78/001/010/2019-57539. 4. Копия выписки ФСГРКиК от 04.03.2019 № 78/001/012/2019-65787. 5. Копия письма КГА от 14.08.2019 № 01-21-5-29155/19. 6. Копия письма КИО от 27.02.2019 № 12732-39/19. 7. Копия письма ККИ от 26.06.2019 № 01-16-4352/19-0-1. 8. Копия письма ККИ от 07.02.2018 № 01-16-2158/17-3-1. 9. Копия письма КГИОП от 30.07.2019 № 01-29-832/19-0-1. 10. Копия заключения КЭИО от 22.05.2019 № 01-16-9163/19-0-1. 11. Копия письма ГУП «ТЭК СПб» от 22.05.2019 № 21-25/19306-156. 12. Копия ТУ ООО «Петербурггаз» от 21.05.2019 № 03-04/10-3815. 13. Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 22.05.2019 № ЛЭ/16-20/1181. 14. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 22.05.2019 № ИСХ-02331/48. 	

15. Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 22.05.2019 № ИСХ-02332/48.

16. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.04.2014 № 325.

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

1. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8.1 Задания на оценку, площадь земельного участка принята в соответствии с данными документов кадастрового учета.
2. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
3. На основании требования п. 5 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 07.10.2019 г.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.04.2014 N 325 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории, ограниченной Рябовским шоссе, ул. Коммуны, береговой линией р. Лубьи, границей функциональной зоны «ЗЖД», в Красногвардейском районе», оцениваемый участок (ФЗУ-17) предусмотрен для размещения объекта розничной торговли, встроенного подземного гаража не менее чем на 56 машиномест. Согласно Письму КГА СПб от 02.07.2018 №221-5-18912/18 в отношении земельного участка устанавливаются следующие Параметры планируемого к размещению объекта строительства согласно утверждённым ППТ и ПМ: площадь земельного участка – 0,27 га, максимальная общая площадь объекта – 9 585 кв. м, максимальная высота объекта – 30 м.			
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 «Д» – зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне ТД1-2_2 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры. Согласно данным геоинформационной системы, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).			
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	9 585,0			
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	1 882,0			
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	32 430,0			
Этажность, этажей	5			
Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе				
Занимаемый этаж	Функциональное назначение	Характеристики объекта		Арендная ставка, руб./кв. м/год
		Общая площадь, кв. м	Арендпригодная площадь, кв. м	
1	торговое	1 637	1 150	1 040
2	торговое	1 637	1 150	884
3-5	торговое	4 911	3 451	811
Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций,	Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались			

Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе				
Занимаемый этаж	Функциональное назначение	Характеристики объекта		Арендная ставка, руб./кв. м/год
		Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	
1	торговое	1 637	1 150	1 040
2	торговое	1 637	1 150	884
3-5	торговое	4 911	3 451	811
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		
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 IV квартал 2015 г.» №94, «Индексы цен в строительстве за II кв. 2019 г.» №108		
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению		Основные ограждающие конструкции – железобетон, несущие конструкции – железобетон; фундамент – железобетонный (соответствует КС-4 по сборнику УПСС-2016 «Общественные здания»)		
Затраты на реализацию проекта строительства объекта капитального строительства (в т. ч., благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб. (руб./кв. м общей площади ОКС)		379 872 977 (39 632 руб./кв. м)		
Затраты на строительство объекта капитального строительства, руб. (руб./кв. м общей площади ОКС)		358 898 520 (37 444 руб./кв. м)		
Общий срок строительства, мес.		19		
Данные об уровне риска, принятого в оценке				
Ставка дисконтирования		12,8%		
Ключевая ставка на дату оценки		7,0%		
Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки⁴				
Ежегодная арендная плата 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» ⁵ , руб. (без учета НДС ⁶)				3 600 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет				3,17

⁴ В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

⁵ Исходя из срока договора – 38 месяцев, определенного на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.

⁶ В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.