



www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка
Аудит
Консалтинг

ОТЧЕТ

№ 439-1/2020

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, город Красное Село,
Стрельнинское шоссе, участок 1 (северо-
западнее пересечения с Социалистической
улицей)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
29.06.2020 г.

Дата составления отчета:
06.07.2020 г.



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

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

Исполняющему обязанности
директора
СПБ ГБУ «Управление инвестиций»
Исаковой А.Н.

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 03722002377190000240001 от 30.12.2019 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 6 835 кв. м, кадастровый номер 78:40:0900301:14), 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».

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 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 ежегодной арендной платы за объект оценки – земельный участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, город Красное Село, Стрельнинское шоссе, участок 1 (северо-западнее пересечения с Социалистической улицей), 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 29.06.2020 года оценена суммой:

4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) руб. без учета НДС

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 Красное Село, Стрельнинское шоссе, участок 1 (северо-западнее пересечения с Социалистической улицей)	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	6 835
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Склады
	Кадастровый номер	78:40:0900301:14
	Кадастровая стоимость земельного участка	12 483 364,7 руб. (1 826,39 руб./ кв. м)
Балансовая стоимость	Нет данных	
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга ¹	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости		
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	4 860	
Этажность	1-2	
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 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		
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	Кревская Наталья Сергеевна ² - член саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», (190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101), включен в реестр оценщиков за рег. № 0503 от 22.01.2013 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 016605-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" от 22.02.2019 №111, по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости", выдан 22.02.2019 г. (действует до 22.02.2022 г.) Страховой полис № 95 к договору № 433-191-069503/16 от 14.12.2016 г. Страховщик - СПАО «Ингосстрах». Период страхования: с 17.12.2019 г. по 16.12.2020 г., страховая сумма 300 000 руб. Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет.	

¹ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

² Данные об Оценщике: <http://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0503>

Дополнительные сведения	<p>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.</p> <p>Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75.</p> <p>Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.</p> <p>Адрес электронной почты: info@avg.ru.</p> <p>Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
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, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А.</p> <p>ИНН 7825691464, КПП 780101001,</p> <p>ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.</p> <p>р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»</p> <p>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 № 022-073-004195/19, период страхования с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 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	<p>Контракт от 30.12.2019 № 03722002377190000240001, заключенный между Заказчиком и Исполнителем;</p> <p>Задание на оценку объекта недвижимости от 29.06.2020.</p>
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 17.06.2004 № 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.
Дата осмотра объекта оценки	29.06.2020 г.

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	29.06.2020 г. ³										
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 439-1/2020 от 06.07.2020 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 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, то есть в данном случае по 05.01.2021 г. включительно. Полученная итоговая величина ежегодной 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	Согласно Письму КГИОП от 24.12.2019 № 01-29-1476/19-0-1: <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 19.01.2009 г. № 820-7, оцениваемый земельный участок расположен вне границ зон охраны ОКН. 										
Ограничения (особый режим использования)	Согласно Письму КИО от 27.12.2019 № 96137-39/19, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: охранная водопроводных сетей.										
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.										
Форма участка	Земельный участок имеет треугольную форму.										
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	В соответствии с письмом КИО от 27.12.2019 № 96137-39/19, в границах оцениваемого земельного участка имеются объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">№ п/п</th> <th style="width: 30%;">Кадастровый номер</th> <th style="width: 40%;">Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ</th> <th style="width: 25%;">Статус кадастровых сведений в ЕГРН</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">78:40:0000000:4753 (частично)</td> <td style="text-align: center;">г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Красносельского района, литера В</td> <td style="text-align: center;">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	78:40:0000000:4753 (частично)	г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Красносельского района, литера В	Ранее учтенный
№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ	Статус кадастровых сведений в ЕГРН								
1	78:40:0000000:4753 (частично)	г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Красносельского района, литера В	Ранее учтенный								
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: с юга – зоной гаражных кооперативов и складов, с севера и запада – строящимся Ивановгородским пр. (строящаяся объездная дорога вокруг Красного Села), с востока – Стрельнинским шоссе.										
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским централизованным системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения.										

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

<p>Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки</p>	<p>Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная».</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны Стрельнинского шоссе по внутриквартальным проездам.</p> <p>Ближайшая станция метрополитена – ст. метро «Проспект Ветеранов» расположена на расстоянии около 15 км.</p> <p>Ближайшая железнодорожная станция – «Скачки» расположена на расстоянии около 2,5 км.</p> <p>Ближайшая крупная транспортная магистраль – пр. Ленина находится на расстоянии около 1 км по линиям дорожно-транспортной сети от оцениваемого объекта и характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков. От оцениваемого объекта до съезда с КАД – 8 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Вблизи Объекта оценки интенсивность транспортных потоков – низкая, пешеходных потоков – низкая.</p>
<p>Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов</p>	<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>
<p>Особые условия и принятые Оценщиком допущения</p>	
<p>На основании требования п. 4 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки принята по состоянию на дату проведения осмотра – 29.06.2020 г.</p>	
<p>Основные данные и предпосылки, используемые в расчете</p>	
<p>Наиболее эффективное использование земельного участка</p>	<p>Размещение складских объектов</p>
<p>Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению</p>	<p>Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к 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 (в редакции постановления Правительства СПб от 23.07.2019 №464), 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, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга вне зоны влияния КАД вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.</p> <p>Согласно письму КГА от 27.04.2020 № 01-21-5-15792/20, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - Склады. Деловое управление</p>
<p>Данные об уровне риска, принятого в оценке</p>	
<p>Ключевая ставка на дату оценки</p>	<p>4,5%</p>

Результаты расчета		
Результаты расчетов величины ежегодной арендной платы в рамках используемых подходов		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. без учета НДС
Затратный	не применялся	–
Доходный	не применялся	–
Сравнительный	1,0	4 500 000
Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки		
Ежегодная арендная плата за объект оценки, 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», руб. (без учета НДС)		4 500 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		2,7