

ОТЧЕТ

№ 696-1/2020

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект недвижимости – земельный
участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование Санкт-
Петербурга муниципальный округ
Нарвский округ, улица Маршала
Говорова, участок 158

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

16.09.2020 г.

Дата составления отчета:

21.09.2020 г.

ВХОДЯЩИЙ 38146120

21 СЕН 2020

ПРИНЯТО В 15:43 У МИН



аверс

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

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

ИО 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 3 661,0 кв. м, кадастровый номер 78:15:0008066:2438), 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.

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 некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз 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:



Отчет об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект недвижимости – земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, улица Маршала Говорова, участок 158

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок,
расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Нарвский округ, улица Маршала Говорова, участок 158,
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 16.09.2020 года оценена суммой (без учета НДС, округленно):
3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей

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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, улица Маршала Говорова, участок 158	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	3 661,0
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Ремонт автомобилей
	Кадастровый номер	78:15:0008066:2438
	Кадастровая стоимость земельного участка	25 815 072,2 руб. (или 7 051,4 руб./кв. м) (по данным выписки из ЕГРН)
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	5 042,0	
Максимальная высота в соответствии с ПЗЗ, м	40/43/63	
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		
Макеева Елена Юрьевна ²	член некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков», включен в реестр оценщиков 08.11.2016 г., рег. № 968. Квалификационный аттестат № 000574-1 от 07.11.2017 г в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Страховой полис №022-073-004241/19 от 09.12.2019 г. ООО «Абсолют Страхование», период страхования 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г., страховая сумма – 50 000 000 руб. Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Номер контактного телефона Оценщика: (812) 320-97-75. Почтовый адрес Оценщика: 199034, г. Санкт-Петербург, В.О., 2 - я линия, 1/3 лит. А Адрес электронной почты Оценщика: 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	

¹ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

² Источник: http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=23bbaad3-6a2d-4d15-af8d-310428588645

Данные об Исполнителе	
Информация 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.;</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 1100 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Контракт №03722002377190000240001 от 30.12.2019 г., заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПб ГБУ «Управление инвестиций».
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>В соответствии с п.1 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	16.09.2020 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	16.09.2020 г. ³
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 696-1/2020 от 21.09.2020 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Согласно ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина ежегодного размера 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 до 21.03.2021 г.</p> <p>Полученная итоговая величина ежегодного размера арендной платы за объект 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	
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.

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

Форма участка	Земельный участок имеет многоугольную форму																					
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, газоснабжения																					
Зоны ограничений КГИОП СПб	В соответствии с письмом КГИОП от 15.01.2020 № 01 -29-7/20-0-1: <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 защитных зон ОКН и зон охраны ОКН 																					
Ограничения (особый режим использования)	Согласно копии письма КИО от 16.06.2020 № 05-10-44394/20-0-1, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: право прохода и проезда, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи, охранный зона канализационных сетей, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи.																					
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	В соответствии с письмом КИО от 16.06.2020 № 05-10-44394/20-0-1, в границах оцениваемого земельного участка имеются объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет: Земельные участки																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Кадастровый №</th> <th>Площадь кв. м</th> <th>Вид использования</th> <th>Статус сведений в ЦРП</th> <th>Ограничения в использовании</th> <th>Адрес земельного участка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>78:15:0008066:1017</td> <td>500</td> <td>служебные гаражи</td> <td>Учтенный</td> <td>охранная зона канализационных сетей</td> <td>г. Санкт-Петербург, улица Швецова, участок 101</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>78:15:0008066:1006 (частично)</td> <td>621</td> <td>служебные гаражи</td> <td>Ранее учтенный</td> <td>охранная зона водопроводных сетей</td> <td>г. Санкт-Петербург, улица Швецова, дом 35.</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Кадастровый №	Площадь кв. м	Вид использования	Статус сведений в ЦРП	Ограничения в использовании	Адрес земельного участка	1	78:15:0008066:1017	500	служебные гаражи	Учтенный	охранная зона канализационных сетей	г. Санкт-Петербург, улица Швецова, участок 101	2	78:15:0008066:1006 (частично)	621	служебные гаражи	Ранее учтенный	охранная зона водопроводных сетей	г. Санкт-Петербург, улица Швецова, дом 35.
	№ п/п	Кадастровый №	Площадь кв. м	Вид использования	Статус сведений в ЦРП	Ограничения в использовании	Адрес земельного участка															
	1	78:15:0008066:1017	500	служебные гаражи	Учтенный	охранная зона канализационных сетей	г. Санкт-Петербург, улица Швецова, участок 101															
2	78:15:0008066:1006 (частично)	621	служебные гаражи	Ранее учтенный	охранная зона водопроводных сетей	г. Санкт-Петербург, улица Швецова, дом 35.																
Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства:																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ</th> <th>Статус кадастровых сведений в ЕИИ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>78:14:0000000:3185 (частично)</td> <td>Российская Федерация, канализационная сеть Кировского района, литера В</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ	Статус кадастровых сведений в ЕИИ	1	78:14:0000000:3185 (частично)	Российская Федерация, канализационная сеть Кировского района, литера В	Ранее учтенный														
№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ	Статус кадастровых сведений в ЕИИ																			
1	78:14:0000000:3185 (частично)	Российская Федерация, канализационная сеть Кировского района, литера В	Ранее учтенный																			
Описание местоположения объекта оценки	Земельный участок разработан, по периметру имеется ограждение. Объект оценки расположен в Кировском районе г. Санкт-Петербурга, на территории ограниченной ул. Маршала Говорова, ул. Швецова, Еленинским пер., ж/д путями и Химическим пер. Объект расположен на территории промышленной зоны, ближайшее окружение представлено объектами производственно-складского и коммунального назначения, объектами транспортной инфраструктуры. В некоторой удаленности к западу от объекта оценки расположены жилые кварталы. Развитость социальной инфраструктуры оценивается как удовлетворительная.																					
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность общественным транспортом характеризуется как «хорошая». На расстоянии около 200 м от оцениваемого земельного участка на ул. Маршала Говорова расположена остановка общественного транспорта. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Нарвская» составляет около 1,4 км. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей ж/д станции «Электродепо» составляет около 2 км. Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны ул. Маршала Говорова. Ближайшая крупная транспортная магистраль (ЗСД) находится на расстоянии около 6 км по автомобильным дорогам от оцениваемого объекта и характеризуются высокой интенсивностью транспортных потоков. Вблизи объекта оценки интенсивность транспортных потоков – средняя, пешеходных - низкая.																					
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки. 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

- Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПб ГБУ «Управление Инвестиций».
- Копия письма КГА от 26.06.2020 № 01-20-5-5936/20.
- Копия распоряжения КГА от 17.02.2020 № 1-15-13.
- Копия письма КИО от 16.06.2020 № 05-10-44394/20-0-1.
- Копия письма ККИ от 31.07.2020 № 01-16-65/20-5-1.
- Копия письма КГИОП от 15.01.2020 № 01 -29-7/20-0-1.
- Копия письма КЭИО от 07.08.2020 № 01-16-14610/20-1-1.
- Копия заключения КЭИО от 24.01.2020 № 01-16-523/20-0-1.
- Копия ТУ АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 17.01.2020 № ЦТП/58/4-14.
- Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 17.01.2020 № ДЭ/16-20/120.
- Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 24.01.2020 № исх-00268/48.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 24.01.2020 № исх-00269/48.
- Копия выписки из ЕГРН от 03.08.2020 № 99/2020/341240471.
- Копия выписки из ЕГРН от 03.08.2020 № 99/2020/341243170.
- Копия выписки из ЕГРН от 03.08.2020 № 99/2020/341240880.
- Копия выписки из ЕГРН от 25.06.2020 № 99/2020/335045837.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2013 №530.

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. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 16.09.2020 г.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	СТО (станция технического обслуживания автомобилей) с параметрами, в соответствии с письмом КГА от 26.06.2020 № 01-20-5-5936/20.
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 «ПД» - зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 г. № 524 (в действующей на дату оценки редакции), объект оценки расположен в подзоне «ТПД1-1» - многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью. Согласно данным геоинформационной системы, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – ремонт автомобилей.
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	5 042,0
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	2 612,0
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	32 456
Этажность, этажей	1-3
Валюта оценки	Рубль Российской Федерации (согласно заданию на оценку)

Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе					
Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Характеристика объекта	
		Единицы измерения	Цена аренды, (без НДС)	Арендопригодная площадь, кв.м	Общая площадь, кв. м
1-3	СТО (станция технического обслуживания автомобилей)	руб./кв.м/год	5 642,0	5 042,0	5 042,0
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			
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 «Промышленные здания» (УПСС-2018); сборника «Индексы цен в строительстве за IV кв. 2019 г.» № 110			
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению		Основные ограждающие конструкции – железобетон, основной материал несущих конструкций - железобетон в каркасных системах, фундамент – железобетонный (соответствует КС-4 по сборнику УПСС-2018 «Промышленные здания»)			
Затраты на строительство объекта капитального строительства (в т.ч. затраты на благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб. без НДС, в том числе: – затраты на строительство ОКС, руб.		155 673 579 145 778 185,0			
Общий срок строительства, мес.		33			
Количество очередей строительства		1			
Данные об уровне риска, принятого в оценке					
Ставка дисконтирования		14,5%			
Безрисковая ставка		7,0%			
Ключевая ставка на дату оценки		4,25%			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС ⁴)		Вес при согласовании		
Доходный	3 300 000		100%		
Затратный	Не применялся		-		
Сравнительный	Не применялся		-		
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 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», руб. (без НДС)					3 300 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет					5,5
Коэффициенты (справочно)					
Коэффициент застроенности (отношение общей площади объекта капитального строительства к площади земельного участка)					1,38
Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)					0,71
Приведенная высота (отношение строительного объема объекта капитального строительства к площади земельного участка)					8,87

⁴ В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.