

298-04/12

ОТЧЕТ

№ 686-1/2020

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
земельный участок, расположенный
по адресу:
Санкт-Петербург, г. Петергоф,
Гостилицкое шоссе, уч. 54
(территория, ограниченная
Ботанической ул., Ульяновской ул.,
Астрономической ул., Гостилицким
ш., Пригородной ул.,
проектируемым проездом, в
Петродворцовом р-не, ФЗУ №14)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
16.09.2020 г.

Дата составления отчета:
18.09.2020 г.

ВХОДЯЩИЙ 37300120

21 СЕН 2020

ПРИНЯТО В 17 Ч 57 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 № 03722002377190000240001 от 30.12.2019 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению величины рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок кад. № 78:40:0019330:1873), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Гостилицкое шоссе, уч. 54 (территория, ограниченная Ботанической ул., Ульяновской ул., Астрономической ул., Гостилицким ш., Пригородной ул., проектируемым проездом, в Петродворцовом р-не, ФЗУ №14), 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 использования в качестве 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.

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 ежегодной арендной платы за земельный участок,
расположенный по адресу:**

**Санкт-Петербург, г. Петергоф, Гостилицкое шоссе, уч. 54 (территория, ограниченная
Ботанической ул., Ульяновской ул., Астрономической ул., Гостилицким ш.,
Пригородной ул., проектируемым проездом, в Петродворцовом р-не, ФЗУ №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», для использования в качестве начальной цены
предмета аукциона,**

по состоянию и в ценах на 16.09.2020 года составляет округленно:

**6 850 000 (Шесть миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 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, г. Петергоф, Гостилицкое шоссе, уч. 54 (территория, ограниченная Ботанической ул., Ульяновской ул., Астрономической ул., Гостилицким ш., Пригородной ул., проектируемым проездом, в Петродворцовом р-не, ФЗУ №14)																
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>10 257,0</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование¹</td> <td>Бытовое обслуживание, магазин</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование²</td> <td>Размещение объектов торговли (магазины)</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:40:0019330:1873</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>56 447 290,66 руб. (5 503,29 руб./кв.м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	10 257,0	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование ¹	Бытовое обслуживание, магазин	Разрешенное использование ²	Размещение объектов торговли (магазины)	Кадастровый номер	78:40:0019330:1873	Кадастровая стоимость земельного участка	56 447 290,66 руб. (5 503,29 руб./кв.м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение															
	Площадь земельного участка, кв. м	10 257,0															
	Категория земель	Земли населенных пунктов															
	Разрешенное использование ¹	Бытовое обслуживание, магазин															
	Разрешенное использование ²	Размещение объектов торговли (магазины)															
Кадастровый номер	78:40:0019330:1873																
Кадастровая стоимость земельного участка	56 447 290,66 руб. (5 503,29 руб./кв.м)																
Балансовая стоимость	Нет данных																
Правообладатель	Санкт-Петербург ³																
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)																	
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	10 000,0																
Максимальная высота, м	30,0																
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. ИНН 7809023950, КПП 784201001.																
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																	
Макеева Елена Юрьевна	Член Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство от 08.11.2016 г., регистрационный № 968). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 730552 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 29.06.2004г., рег. № №0278. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000574-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 07.11.2017 №20, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 07.11.2017 г. (действует до 07.11.2020 г.) Полис страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» №022-073-004241/19 от 09.12.2019 г. на сумму 50 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2004 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс» ⁴ , с которым у Оценщика заключен трудовой договор № 33/19 от 12.12.2019 г. Номер контактного телефона: 8 (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».																

¹ Согласно письму КГА от 25.06.2020 № 01-20-5-5904/20.

² Согласно выписки из ЕГРН от 08.06.2020 № 99/2020/332426912 и данным Росреестр

³ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

⁴ 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

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 2.3.1 «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.</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 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
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 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».
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. ⁵
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 686-1/2020 от 18.09.2020 г.

⁵ См. раздел 3.2 «Особые допущения».

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 рыночной стоимости ежегодной 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, до 18.03.2021 г.</p> <p>Полученная итоговая величина рыночной стоимости ежегодной 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	
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с предоставленной копией письма КГИОП от 18.11.2019 № 01-29-1360/19-0-1:</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 вне зон охраны ОКН.
Ограничения (особый режим использования)	Не имеется.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет многоугольную форму, близкую к прямоугольнику
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Объекты капитального строительства отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: с северо-востока – Ботанической улицей, с северо-запада – Ульяновской улицей, с юго-запада – Астрономической улицей, с юга – Гостилицким шоссе, с востока – Пригородной улицей и проектируемым проездом.</p> <p>Ближайшее окружение оцениваемого земельного участка: к северу расположены лесные массивы, незастроенные участки, общежития СПбГУ, Дворец культуры и науки, к западу – незастроенные участки, к востоку – индивидуальные жилые дома, к северо-западу – незастроенные участки, пожарная часть, к югу – незастроенные участки, гипермаркет «Лента». В 1,2 км к востоку от объекта оценки находится квартал многоквартирных многоэтажных жилых домов, где находятся объекты социального назначения (школы, лицей, детские сады, медицинские учреждения), а также универсам «Дикси», рынок.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.
Характеристика транспортной доступности	<p>Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая станция метро – «Проспект Ветеранов» находится в 25 км от оцениваемого объекта. От ст. метро «Проспект Ветеранов» проезд возможен до ж/д станции «Старый Петергоф» автобусами и маршрутными такси.</p> <p>Ближайшие ж/д станции «Университет» и «Старый Петергоф» расположены от Объекта оценки на расстоянии около 2,0 км и 3,0 км, соответственно. Проезд общественным транспортом возможен электричкой до ж/д станции «Университет», либо до ж/д станции «Старый Петергоф», далее автобусами.</p> <p>На расстоянии около 300 м от оцениваемого земельного участка расположены остановки общественного транспорта, где останавливаются автобусы и маршрутные такси.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны крупной транспортной магистрали – Гостилицкого шоссе, которое характеризуется в данном месте средней интенсивностью транспортных потоков.</p> <p>Оцениваемый земельный участок расположен на удалении от жилой застройки, коммерческих объектов, поэтому интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – низкая.</p>
Экологическое состояние окружающей среды	<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. Задание на оценку объекта недвижимости. 2. Копия письма КГА от 25.06.2020 № 01-20-5-5904/20. 3. Копия письма КИО от 23.06.2020 № 05-10-47212/20-0-1. 4. Копия письма ККИ от 25.06.2020 № 01-16-6343/18-7-1. 5. Копия акта обследования земельного участка от 04.03.2020. 6. Копия письма администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 12.02.2020 № 01-21-236/20-0-1. 7. Копия письма КГИОП от 18.11.2019 № 01-29-1360/19-0-1. 8. Копия письма КЭИО от 29.06.2020 № 01-16-11565/20-0-2. 9. Копия письма КЭИО от 12.02.2020 № 01-16-2237/20-0-2. 10. Копия письма КЭИО от 07.02.2020 № 01-16-2237/20-0-1. 11. Копия заключения КЭИО от 04.12.2019 № 01-16-22876/19-0-2. 12. Копия ТУ ООО «Петербургтеплоэнерго» от 22.11.2019 № 13388. 13. Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 04.12.2019 № ЛЭ/16-20/3789. 14. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2019 № исх-07487/48. 15. Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2019 № исх-07488/48. 16. Копия выписки из ЕГРН от 08.06.2020 № 99/2020/332426912. 17. Копия уведомления ФСГРКИК от 19.02.2020 № 78/001/046/2020-54613. 18. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2013 №531. 	
Особые допущения	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8.1 Задания на оценку объекта недвижимости, площадь земельного участка принята в соответствии с данными документов кадастрового учета. ▪ Согласно п. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра – 16.09.2020 г. 	
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Для строительства торгового центра с бытовыми помещениями.
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	<p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона СПб от 19.12.2018 г. №763-161), рассматриваемая территория располагается в зоне «ЗЖД» – зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, 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 г. № 524 (в ред. Постановления Правительства СПб от 17.02.2020 г. №82), объект оценки расположен в подзоне «ТЗЖ1» – жилой зоне среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Согласно данным Росреестр, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов торговли (магазины). Согласно выписке из ЕГРН от 08.06.2020 № 99/2020/332426912, ВРИ – магазины. Согласно письму КГА от 25.06.2020 № 01-20-5-5904/20, ВРИ – бытовое обслуживание, магазинов.</p>
Общая площадь будущего объекта капитального строительства, кв. м	10 000,0
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	3 831,0
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	51 719,0
Количество этажей	3
Валюта оценки	Рубль Российской Федерации (согласно заданию на оценку)

Данные об арендованном и площади нового объекта капитального строительства и генеральном доходе				
Занимаемый этаж	Функциональное назначение	Характеристики объекта		Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС и КУ
		Общая площадь, кв. м	Арендпригодная площадь, кв. м	
1-3	Торговое, универсальное	10 000,0	7 500,0	10 904,0
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 «Общественные здания» (УПСС-2019); «Благоустройство территории» (УПСС-2018); сборника «Индексы цен в строительстве за 1 кв. 2020 г.» №111.		
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению		Основные ограждающие конструкции – железобетон, несущие конструкции – железобетон; фундамент – железобетонный (соответствует КС-3 по сборнику УПСС-2019 «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)		498 810 331,0 руб. (49 881 руб/кв.м)		
Затраты на строительство объекта капитального строительства, руб. (руб./кв. м общей площади ОКС)		461 978 513,0 руб. (46 197,9 руб/кв.м)		
Общий срок строительства, мес.		33		
Данные об уровне риска, принятого в оценке				
Ставка дисконтирования (номинальная)		14,5%		
Безрисковая ставка		7,0%		
Ключевая ставка на дату оценки		4,25%		

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Величина ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС)	Вес при согласовании
Доходный	6 850 000	1,0
Сравнительный	5 400 000 – 19 500 000	поверочно
Затратный	Не применялся	–
Величина ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС)		6 850 000

Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС) (округленно)	6 850 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	5,5