

ОТЧЕТ

№ 766-1/2020

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
земельный участок, расположенный
по адресу:
Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование Санкт-
Петербурга, муниципальный округ
Сергиевское, 9-й Верхний переулок,
участок 6

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

02.10.2020 г.

Дата составления отчета:

06.10.2020 г.

ВХОДЯЩИЙ 40694/20

12 ОКТ 2020

ПРИНЯТО В 16:43:21 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

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 24 534,0 кв. м, кадастровый номер 78:36:1310103:1047), 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 НП СРО «Деловой союз оценщиков» (в частях, не противоречащих ФСО), членом которого состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, что 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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга,
муниципальный округ Сергиевское, 9-й Верхний переулок, участок 6,
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 и в ценах на 02.10.2020 года оценена суммой:

5 900 000 (Пять миллионов девятьсот 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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Сергиевское, 9-й Верхний переулок, участок 6	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	24 534,0
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Склады
	Кадастровый номер	78:36:1310103:1047
	Кадастровая стоимость земельного участка	68 942 806,94 руб. (2 810,1 руб./ кв. м)
Балансовая стоимость	Нет данных	
Правообладатель	г. Санкт-Петербурга ¹	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно градостроительной документации)		
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	8 000,0	
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	
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	Член Некоммерческого партнерства 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» ² 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 В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

² 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.
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 № 022-073-004195/19, 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 от 30.12.2019 № 03722002377190000240001, 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 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	02.10.2020 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	02.10.2020 г. ³
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 766-1/2020 от 06.10.2020 г.

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

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 до 06.04.2021 г. 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 23.09.2020 № 01-29-915/20-0-1: <ul style="list-style-type: none"> ▪ согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. № 820-7, оцениваемый земельный участок расположен за границами зон охраны объектов культурного наследия; ▪ к оцениваемому земельному участку объекты (выявленные объекты) культурного наследия не примыкают; ▪ согласно ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, оцениваемый земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия.
Ограничения (особый режим использования)	Согласно Письму КИО СПб от 03.08.2020 № 05-10-59274/20-0-1, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: <ul style="list-style-type: none"> ▪ охранный зона инженерных коммуникаций.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет прямоугольную форму.
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно Письму КИО СПб от 03.08.2020 № 05-10-59274/20-0-1, в границах оцениваемого земельного участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет, отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – 9-м Верхним пер.; с юга – 8-м Верхним пер.; с запада – пр. Энгельса, с востока - КАД. Оцениваемый объект расположен в сложившейся промышленной зоне. Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. К западу от объекта оценки на расстоянии около 700 м расположена индивидуальная жилая застройка Садоводства «Климовец»; к юго-западу на расстоянии около 1,3 км находятся кварталы многоэтажных жилых домов. Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским централизованным системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения.
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная». Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Парнас» на расстояние около 3,4 км по линиям дорожно-транспортной сети. Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 600 м. Ближайшая остановка общественного транспорта – «пр. Энгельса» расположена на расстоянии 800 м от оцениваемого объекта. Здесь проходят маршруты автобусов №139, №113 и маршруты коммерческого транспорта. Интенсивность транспортных потоков – средняя; интенсивность пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая, непосредственно около объекта оценки пешеходные потоки отсутствуют.
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	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оригинал задания на оценку. ▪ Копия выписки из ЕГРН от 03.08.2020 № 99/2020/341244307. ▪ Копия письма КГА от 21.09.2020 № 01-21-5-32610/20. ▪ Копия письма КИО от 03.08.2020 № 05-10-59274/20-0-1. ▪ Копия письма ККИ от 17.07.2020 № 01-16-3059/20-0-1. ▪ Копия письма КГИОП от 23.09.2020 № 01-29-915/20-0-1. ▪ Копия письма КППИТ от 03.09.2020 № 01-16-8423/20-0-1. ▪ Копия письма КЭИО от 21.08.2020 № 01-16-13921/20-0-1. ▪ Копия письма КЭИО от 02.09.2020 № 01-16-13921/20-0-2. ▪ Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 15.07.2020 № 40-13/31699-2358. ▪ Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 15.07.2020 № ЛЭ/16-20/2143. ▪ Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 02.09.2020 № исх-09031/48 	
Особые условия и принятые Оценщиком допущения	
На основании требования п. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 02.10.2020 г.	
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение склада
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), объект оценки расположен в 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 17.02.2020 г. №82), объект оценки расположен в подзоне ТПД2_3 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.</p> <p>Согласно выписке из ЕГРН от 03.08.2020 № 99/2020/341244307, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – склады.</p>
Данные об уровне риска, принятого в оценке	
Ключевая ставка на дату оценки	4,25%

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	5 900 000
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)		5 900 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		5,5

