

ОТЧЕТ

№ 708-1/2019

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект недвижимости – земельный
участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Караваяевская ул.,
уч. 1 (юго-восточнее д. 57, лит. Б по
Караваяевской ул.)

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 47258/19

10.10.2019

ПРИНЯТО В 12 ЧАСА 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

Исполняющему обязанности
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 № 04/РЫН-2019 от 11.01.2019 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 33 223 кв. м, кадастровый номер 78:12:0721201:20), 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.

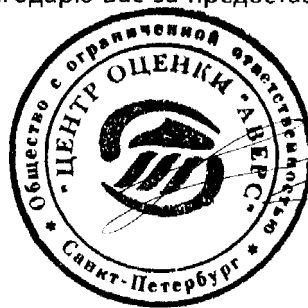
На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки – земельный участок,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Карavaевская ул., уч. 1 (юго-восточнее д. 57, лит. Б по
Карavaевской ул.),
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 07.10.2019 года оценена суммой:

8 000 000 (Восемь миллионов) 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»

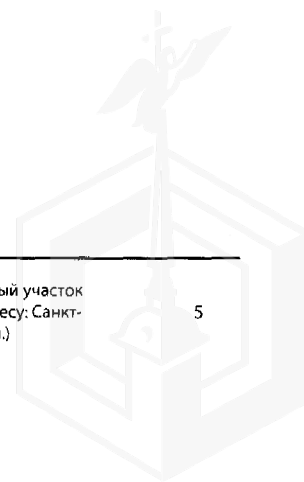


И.Б. Кадушкин

Содержание

1	Основные факты и выводы	6
2	Задание на оценку	10
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	11
3.1	Сведения о Заказчике оценки	11
3.2	Сведения об Оценщике.....	11
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))	12
3.4	Информация о привлекаемых к проведению и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 13	
4.1	Основные допущения и ограничительные условия	13
4.2	Особые допущения и ограничительные условия	13
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	15
6	Общая часть	16
6.1	Основание для проведения оценки.....	16
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	16
6.3	Определение оцениваемой стоимости	16
6.4	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета	16
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	17
6.6	Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы	17
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
7	Права, учитываемые при оценке.....	19
8	Описание объекта оценки.....	20
8.1	Характеристика местоположения объекта оценки	20
8.1.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	20
8.1.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков	21
8.1.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	22
8.1.4	Экологическая характеристика территории	22
8.1.5	Анализ градостроительной документации.....	22
8.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	24
9	Анализ рынка объекта оценки.....	29
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на август 2019 г. 29	
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на август 2019 г.	32
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	33
9.4	Анализ рынка земли под индустриальную застройку в Санкт-Петербурге	34
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	35
9.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	42

9.4.3	Основные выводы относительно рынка земель производственного назначения	44
10	Анализ наиболее эффективного использования	49
11	Описание процесса оценки.....	53
11.1	Методология оценки земельных участков.....	53
11.2	Выбор подходов	55
12	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок.....	57
12.1	Расчет величины арендной платы за объект оценки	58
12.2	Согласование результатов определения ежегодной арендной платы за объект оценки.....	69
13	Сертификация.....	71
14	Список использованной литературы.....	73
15	Приложения	74
15.1	Копия Задания на оценку.....	74
15.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика.....	75
15.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком	77



1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Карavaевская ул., уч. 1 (юго-восточнее д. 57, лит. Б по Карavaевской ул.)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь земельного участка, кв. м</td> <td>33 223</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Производственная деятельность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:12:0721201:20</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>84187630,18 руб. (2 534,02 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	33 223	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Производственная деятельность	Кадастровый номер	78:12:0721201:20	Кадастровая стоимость земельного участка	84187630,18 руб. (2 534,02 руб./ кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
Параметр	Значение														
Площадь земельного участка, кв. м	33 223														
Категория земель	Земли населенных пунктов														
Разрешенное использование	Производственная деятельность														
Кадастровый номер	78:12:0721201:20														
Кадастровая стоимость земельного участка	84187630,18 руб. (2 534,02 руб./ кв. м)														
Балансовая стоимость	Нет данных														
Краткая характеристика объекта оценки															
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга ¹ Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)														
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	11 010														
Максимальная высота, м	18,3														

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 ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоение ОГРН – 18.11.2002 г.
Реквизиты	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	<p>Бычкова Ольга Владимировна² - член саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» оценщиков» (190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101), включен в реестр оценщиков за рег. № 0041 от 20.11.2009 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001515-1 от 22.12.2017 г. выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 22.12.2017 г №36. Квалификационный аттестат действует до 22.12.2020 г.</p> <p>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.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет</p> <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>
Дополнительные сведения	<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>

¹ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

² Данные об оценщике: <http://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0041>

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	Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»); 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 Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «Абсолют Страхование» (полис № 022-073-000645/16, период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.). Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
--	---

Данные об Отчете

Основание для проведения оценки	Контракт от 11.01.2019 г. № 04/РЫН-2019, заключенный между Заказчиком и Исполнителем; Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПб ГБУ «Управление инвестиций».
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости: <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 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».
Цель оценки	
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 № 708-1/2019 от 08.10.2019 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 по 07.04.2020 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

В соответствии с копией письма КГИОП от 18.01.2019 № 01-29-28/19-0-1:

- 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 письму КИО от 04.03.2019 № 14089-39/19, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения:

- водоохранная зона водного объекта;
- охранный зона подземных кабельных линий электропередач.

Характер рельефа участка
Форма участка

Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.

Земельный участок имеет изрезанную многоугольную форму.

Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)

В соответствии с письмом КИО от 04.03.2019 № 14089-39/19, в границах оцениваемого земельного участка отсутствуют объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Невском районе г. Санкт-Петербурга, на территории промзоны, в квартале, ограниченном: с севера и востока – р. Славянской, с юго-запада – Тепловозной ул.; с запада – пер. Слепушкина; с юга – железной дорогой.

Оцениваемый объект недвижимости расположен в сложившейся промышленной зоне. Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. Социальная инфраструктура не развита. Кварталы жилой многоэтажной застройки расположены на расстоянии около 700 м к северу от объекта оценки.

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским централизованным системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, газоснабжения, теплоснабжения.

Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная».

Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки

Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Рыбацкое» на расстоянии около 1,5 км по линиям дорожно-транспортной сети.

Съезд на КАД в районе удален от объекта оценки на расстояние около 4 км (по прямой).

Ближайшая остановка общественного транспорта – «завод ж/б изделий №1» расположена на Тепловозной ул. в 600 м от оцениваемого объекта. Здесь проходят маршруты автобуса №51, маршрутных такси №№К-53, К-97.

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – 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.
- Копия выписки из ЕГРН от 08.10.2018 №99/2018/202100126 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:12:0721201:20.
- Копия письма КГА от 13.09.2019 № 01-21-5-34195/19.
- Копия письма КИО от 04.03.2019 № 14089-39/19.
- Копия письма КГИОП от 18.01.2019 № 01-29-28/19-0-1.
- Копия письма КЭИО от 07.03.2019 № 01-16-4282/19-0-1.
- Копия письма КЭИО от 22.01.2019 № 01 -16-4282/19-0-1.
- Копия письма АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 22.01.2019 № 68/81070201/4-22.
- Копия ТУ ООО «ПетербургГаз» от 17.01.2018 №03-04/10-170.
- Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 22.01.2019 №ЛЭ/16-02/118.
- Копия технических условий ГУП «Водоканал» от 22.01.2019 № 48-15-291/18-1-1.
- Копия письма ККИ от 20.09.2019 № 01-16-5956/19-0-1.
- Копия письма КППИТ от 18.09.2019 № 01-11-1443/19-0-1.
- Копия выписки ФСГРКиК от 12.10.2018 № 78/001/029/2018-195970.
- Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2015 №145.

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 – 07.10.2019 г.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение производственных объектов, в параметрах согласно копии письма КГА от 13.09.2019 № 01-21-5-34195/19.
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 – зоне 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 № 524 (в редакции постановления Правительства СПб от 23.07.2019 №464), объект оценки расположен в зоне ТПД1_2 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью. Согласно письму КГА от 13.09.2019 № 01-21-5-34195/19, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность (для размещения промышленных объектов). Данные об уровне риска, принятого в оценке
Ключевая ставка на дату оценки	7,0%

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	8 000 000

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 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», руб. (без учета НДС)	8 000 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	4,5