

118-15/10

ОТЧЕТ

№ 700-1/2019

об оценке ежегодной
арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 2 844,0 кв.м,
кадастровый № 78:34:0004120:29,
расположенный по адресу:
г. Санкт-Петербург, Макулатурный
проезд, участок 1 (северо-восточнее
дома 7, литера А по Макулатурному
проезду)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
03.10.2019 г.

Дата составления отчета:
08.10.2019 г.



www.avg.ru

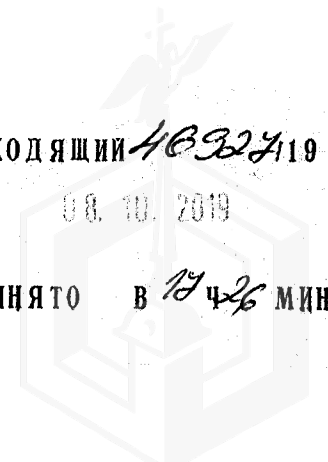
Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка
Аудит
Консалтинг

ВХОДЯЩИЙ 4632719

08.10.2019

ПРИНЯТО В 19 46 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/Р/И-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 2 844,0 кв. м, кадастровый номер 78:34:0004120:29), 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 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:
г. Санкт-Петербург, Макулатурный проезд, участок 1 (северо-восточнее дома 7, литера А по Макулатурному проезду),

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 03.10.2019 года оценена суммой:

2 100 000 (Два миллиона сто 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	г. Санкт-Петербург, Макулатурный проезд, участок 1 (северо-восточнее дома 7, литера А по Макулатурному проезду)

	Параметр	Значение
Краткая характеристика объекта оценки	Площадь земельного участка, кв. м	2 844,0
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Производственная деятельность
	Кадастровый номер	78:34:0004120:29
	Кадастровая стоимость земельного участка	9851659,51 руб. (3 464,02 руб./ кв. м)
	Балансовая стоимость	Нет данных

Правообладатель Собственность г. Санкт-Петербурга¹

	Параметр	Значение
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)	Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	4 200
	Максимальная высота, м	40

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 присвоения 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	Бычкова Ольга Владимировна ² - 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.
	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.
	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. Стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет

1 В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

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

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>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис № 022-073-000645/16, период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 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 11.01.2019 г. № 04/РЫН-2019, заключенный между Заказчиком и Исполнителем;</p> <p>Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПб ГБУ «Управление инвестиций»</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 17.06.2014 № 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	03.10.2019 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	03.10.2019 г. ³
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 700-1/2019 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.

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 письмом КГИОП от 10.09.2019 № 01-29-1049/19-0-1:

- на оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия.
- к земельному участку непосредственно не примыкают ОКН.
- согласно Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, оцениваемый земельный участок расположен вне границ защитных зон ОКН и зон охраны ОКН.

Ограничения (особый режим использования)

Характер рельефа участка

Форма участка

Наличие объектов

капитального строительства (зданий и сооружений)

Согласно письму от КГА от 15.08.2019 № 01-21-5-29354/19 по земельному участку осуществляется проход (проезд) к земельному участку с кад. № 78:34:0004120:31

Ровный рельеф, без значительных перепадов высот

Земельный участок имеет пятиугольную, близкую к прямоугольной, форму

В соответствии с письмом КИО от 28.02.2019 № 13189-39/19, в границах оцениваемого земельного участка отсутствуют объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербурга, на территории промзоны «Коломяги», в квартале, ограниченном: Шуваловским проспектом, проектным продолжением Шуваловского проспекта, улицей Маршала Новикова, Автобусной улицей.

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 800 м к юго-востоку от объекта оценки

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

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

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 «Комендантский проспект» на расстояние около 3,8 км по линиям дорожно-транспортной сети.

Съезд на КАД в районе удален от объекта оценки на расстояние около 9 км по линиям дорожно-транспортной сети.

Ближайшая остановка общественного транспорта – «Улица Маршала Новикова» расположена в 820 м от оцениваемого объекта. Здесь проходят маршруты автобусов №№ 127, 40, 9, 171. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи оцениваемого объекта – 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 ЕГРН б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:34:0004120:29.
- Копия письма КГА от 15.08.2019 № 01-21-5-29354/19.
- Копия письма КИО от 28.02.2019 № 13189-39/19.
- Копия письма ККИ от 13.12.2018 № 01-16-402/18-3-1.
- Копия письма КГИОП от 10.09.2019 № 01-29-1049/19-0-1.
- Копия письма КЭИО от 28.12.2018 № 01-16-25977/18-0-1.
- Копия заключения КЭИО от 09.10.2018 № 01-16-18769/18-0-1.
- Копия письма ГУП «Водоканал» от 09.10.2018 №48-15-13283/18-0-1.
- Копия письма ГУП «Водоканал» от 09.10.2018 №48-15-13283/18-0-2.
- Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 08.10.2018 №ЛЭ/16-20/1124.
- Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №339.
- Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2014 №255

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 – 03.10.2019 г.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	<p>Размещение производственных объектов, в параметрах согласно письму КГА от 15.08.2019 № 01-21-5-29354/19.</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>
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	<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 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.</p> <p>Согласно письму КИО от 28.02.2019 № 13189-39/19, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность</p>

Данные об уровне риска, принятого в оценке

Ключевая ставка на дату оценки 7,0%

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)	2 100 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	2,7