

ОТЧЕТ

№ 399-1/2021

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 8 521,0 кв.м,
кадастровый № 78:13:0747601:11,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1
(юго-восточнее дома 10, литера А
по Грузовому проезду)

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

10.06.2021 г.

Дата составления отчета:

15.06.2021 г.

ВХОДЯЩИЙ *31206* /21

17 ИЮН 2021

ПРИНЯТО *В 12 Ч 08 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

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Реквизиты банка:
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
р/с 40702810155000037771
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 03722002377200000180001 от 01.03.2021 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 8 521,0 кв. м, кадастровый номер 78:13:0747601:11, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)), 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 Стандартов и правил оценки Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (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, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому 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 10.06.2021 года оценена суммой округленно:

2 600 000 (Два миллиона шестьсот 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

Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
2.1	Сведения о Заказчике оценки.....	10
2.2	Сведения об Оценщике и об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))	10
2.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	11
3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
3.1	Основные допущения и ограничительные условия	12
3.2	Особые допущения и ограничительные условия.....	12
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
5	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	15
5.1	Основание для проведения оценки	15
5.2	Задание на оценку	15
5.3	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	15
5.4	Определение оцениваемой стоимости	15
5.5	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.....	16
5.6	Ограничения и пределы применения полученного результата	16
5.7	Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы	16
5.8	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
6	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	19
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.1	Характеристика местоположения объекта оценки.....	20
7.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
8	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок недвижимости в апреле 2021 года	30
8.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2021 г.....	36
8.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
8.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге по итогам 1 квартала 2021 г.	39
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	59
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	64
10.1	Методология оценки земельных участков.....	64
10.2	Выбор подходов	66
11	ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	68
11.1	Расчет величины арендной платы за объект оценки	69

11.2	Согласование результатов определения ежегодной арендной платы за объект оценки	78
12	СЕРТИФИКАЦИЯ	80
13	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	82
14	ПРИЛОЖЕНИЯ	83
14.1	Копия Задания на оценку	83
14.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика	84
14.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	86

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)														
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>8 521,0</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Для размещения промышленных объектов</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:13:0747601:11</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>14 816 551,68 руб. (1 738,83 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	8 521,0	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Кадастровый номер	78:13:0747601:11	Кадастровая стоимость земельного участка	14 816 551,68 руб. (1 738,83 руб./ кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	8 521,0													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов													
	Кадастровый номер	78:13:0747601:11													
Кадастровая стоимость земельного участка	14 816 551,68 руб. (1 738,83 руб./ кв. м)														
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	7 700,0,0														
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 7193.														
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 784201001. ОГРН 1027810269827, дата присвоение 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															
Бычкова Ольга Владимировна ²	Член СРО Ассоциация Оценщиков «СПО», включен в реестр оценщиков за рег. № 0041 от 20.11.2009 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 595705, рег. № 7076 от 01.07.2004 г., Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 001515-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 22.12.2017 №36, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 22.12.2017 г. ³ Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-006062/20 от 14.12.2020, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2020 - 16.12.2021 г. Стаж работы – с 2003 г.														
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														

¹ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

² Данные об Оценщике: <http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0041>.

³ Согласно Постановлению № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440» (п. 10 Приложения № 1), срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 10 месяцев – в отношении аттестатов, выданных до 31.10.2017 г.; на 7 месяцев – в отношении аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018 г.; на 4 месяца - в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 г. по 31.05.2018 г.

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.;</p> <p>р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК; к/с 30101810500000000653, БИК 044030653.</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 №022-073-006088/20, период страхования с 01.01.2021 г. по 31.12.2023 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 №03722002377200000180001 от 01.03.2021 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 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	10.06.2021 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	10.06.2021 г. ⁴
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 399-1/2021 от 15.06.2021 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 объекта 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 15.12.2021 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>

⁴ См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с копией письма КГИОП от 05.02.2021 г. №01-29-173/21-0-1:</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 19.01.2009 г. № 820-7, оцениваемый земельный участок расположен вне границ зон охраны ОКН. ▪ Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, на оцениваемый земельный участок защитные зоны ОКН не устанавливаются.
Ограничения (особый режим использования)	Согласно копии письма КИО от 02.11.2020 г. № 05-10-83521/20-0-1 в отношении земельного участка отсутствуют зарегистрированные ограничения и обременения.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет неправильную многоугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно Письму КИО СПб № 05-10-83521/20-0-1 от 02.11.2020, в границах оцениваемого земельного участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет, отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с северо-запада – 2-м Обуховским проездом; с юго-востока – 3-м Обуховским проездом; с юго-запада – Грузовым проездом, с северо-востока – 1-м Обуховским проездом. Оцениваемый объект расположен в сложившейся промышленной зоне.</p> <p>Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. Кварталы многоэтажной жилой застройки располагаются на расстоянии около 1,3 км к северо-востоку и юго-востоку от объекта оценки. Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, газоснабжения
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	<p>Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная».</p> <p>Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Обухово» на расстояние около 1,1 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 4,0 км (по линиям дорожно-транспортной сети).</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта – «ст. м. Обухово» расположена на расстоянии 1,2 км от оцениваемого объекта. Здесь проходят маршруты автобусов № 48 и «БЦ Обуховь-Центр – Станция метро Обухово».</p> <p>Интенсивность транспортных потоков – средняя; интенсивность пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая, непосредственно около объекта оценки пешеходные потоки отсутствуют.</p>
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	<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>
<p>Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Задание на оценку объекта недвижимости; ▪ Копия выписки из ЕГРН № 99/2020/355056176 от 19.10.2020 г. ▪ Копия письма КГА № 01-21-5-6519/21 от 09.03.2021 г. ▪ Копия письма КИО от 02.11.2020 г. № 05-10-83521/20-0-1. ▪ Копия письма ККИ № 01-16-7498/19-9-1 от 23.10.2020 г.. ▪ Копия письма КГИОП от 05.02.2021 г. №01-29-173/21-0-1. ▪ Копия заключения КЭИО № 01-16-15738/20-0-1 от 26.08.2020 г.. ▪ Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» № ЛЭ/16-20/3801 от 05.12.2019 г.. ▪ Копия ТУ ГУП «Водоканал СПб» № исх-07833/48 от 09.12.2019 г. ▪ Копия письма КЭИО № 01-16-15738/20-1-1 от 30.12.2020 г. ▪ Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 г. № 1339. 	
<p>Особые условия и принятые Оценщиком допущения</p>	
См. раздел 3 настоящего Отчета	

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение производственных и коммунальных объектов
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	<p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», 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, 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 19.10.2020 № 99/2020/355056176, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов. Согласно данным геоинформационной системы РГИС, Выписки из ЕГРН № 99/2020/355056176 от 19.10.2020 г., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов.</p>

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	2 600 000
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) округленно		2 600 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		5,5