

ОТЧЕТ

№ 764-1/2021

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 15 687 кв.м, кадастровый
номер 78:42:0018318:14, расположенный
по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин,
Автомобильная улица, участок 1,
(юго-западнее дома 10, литера А по
Автомобильной улице)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
27.08.2021 г.

Дата составления отчета:
30.08.2021 г.

ВХОДЯЩИЙ 16329/21

03 СЕН 2021

ПРИНЯТО В 11 Ч 58 МИН



ГРУППА КОМПАНИЙ

аверс

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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 15 687 кв.м, кадастровый номер 78:42:0018318:14, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Автомобильная улица, участок 1, (юго-западнее дома 10, литера А по Автомобильной улице), 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 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:



консалтинговая группа

Отчет об оценке ежегодной арендной платы за объект недвижимости – земельный участок площадью 15 687 кв.м, кадастровый номер 78:42:0018318:14, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Автомобильная улица, участок 1, (юго-западнее дома 10, литера А по Автомобильной улице)

Величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Автомобильная улица, участок 1, (юго-западнее дома 10, литера А по Автомобильной улице),

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 27.08.2021 года оценена суммой округленно:

2 750 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят 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,

ВрИО Генерального директора
ООО «Центр оценки «Аверс»
О.В.Бычкова



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. Используемые 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
7.1.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	21
7.1.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков.....	21
7.1.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	22
7.1.4	Экологическая характеристика территории.....	22
7.1.5	Анализ градостроительной документации.....	22
7.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
8	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июнь 2021 г.....	31
8.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июнь 2021 г.....	37
8.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	38
8.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге по итогам 1 квартала 2021 г. 40	
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	60
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	67

10.1	Методология оценки земельных участков.....	67
10.2	Выбор подходов	69
11	ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	71
11.1	Расчет величины арендной платы за объект оценки	72
11.2	Согласование результатов определения ежегодной арендной платы за объект оценки	81
12	СЕРТИФИКАЦИЯ	83
13	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	85
14	ПРИЛОЖЕНИЯ	86
14.1	Копия Задания на оценку	87
14.2	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	88

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, город Пушкин, Автомобильная улица, участок 1, (юго-западнее дома 10, литера А по Автомобильной улице)														
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>15 687</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Фармацевтическая промышленность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:42:0018318:14</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>29 035 002,41руб. (1 850,90 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	15 687	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Фармацевтическая промышленность	Кадастровый номер	78:42:0018318:14	Кадастровая стоимость земельного участка	29 035 002,41руб. (1 850,90 руб./ кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	15 687													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Фармацевтическая промышленность													
Кадастровый номер	78:42:0018318:14														
Кадастровая стоимость земельного участка	29 035 002,41руб. (1 850,90 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	23 500														
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. ИНН 7809023950, КПП 784201001.														
Реквизиты	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» № 026525-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.07.2021 №210, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 28.07.2021 г.. 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.														
Дополнительные сведения	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. Номер контактного телефона: +7 (812) 320-97-75. Почтовый адрес: 199034, город Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., дом 18, литер А, Торгово-офисный центр (ТОЦ) «Андреевский Двор», 2 этаж, офис 206. 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»														
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														

¹ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

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

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.;</p> <p>р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК; к/с 3010181050000000653, 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	27.08.2021 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	27.08.2021 г. ³
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 764-1/2021 от 30.08.2021 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 рыночной стоимости 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.</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>

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

Общие сведения

Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с копией письма КГИОП от 26.08.2021 № 01-29-1853/21-0-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель ...», земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(42)11) (Пушкинский район Санкт-Петербурга). На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают 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)	<p>Согласно копии письма КИО от 16.12.2020 № 05-10-108250/20-0-1, в отношении земельного участка зарегистрированные ограничения и обременения (без указания площадей):</p> <ul style="list-style-type: none"> охранная зона водопроводных сетей; единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участка ЗРЗ(42)11.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет многоугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно Письму КИО СПб от 16.12.2020 № 05-10-108250/20-0-1, в границах оцениваемого земельного участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера и запада – Вавиловским проездом; с юга – Ячевским проездом; с востока – Восточным проездом. Оцениваемый объект расположен в сложившейся промышленной зоне.</p> <p>Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. Среднеэтажная жилая застройка располагается на расстоянии около 300 м к западу от объекта оценки (в соседних кварталах). Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения</p>
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 «Купчино» на расстояние около 16 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 14 км (по линиям дорожно-транспортной сети).</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта – «Сетевая улица» расположена на расстоянии около 700 м от оцениваемого объекта. Здесь проходит маршрут маршрутного такси К-294.</p> <p>Интенсивность транспортных потоков – низкая; 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>

Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки

- Оригинал задания на оценку.
- Копия письма КГА от 08.04.2021 № 01-21-18-10315/21.
- Копия письма КГИОП от 26.08.2021 № 01-29-1853/21-0-1.
- Копия письма КИО от 16.12.2020 № 05-10-108250/20-0-1.
- Копия письма КППИТ от 28.01.201 № 01-30-868/21-0-1.
- Копия письма КЭИО от 03.02.2021 № 01-16-2250/21-0-1.
- Копия заключения КЭИО от 14.12.2020 № 01-16-25485/20-0-2.
- Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 14.12.2020 № 40-13/61369-250.
- Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 11.12.2020 № ЛЭ/16-50/1598.
- Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 14.12.2020 № исх-14892/48.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 02.11.2020 № исх-12427/48.
- Копия письма ККИ от 02.11.2020 № 01-16-2269/20-1-1.
- Копия выписки из ЕГРН от 11.11.2020 № 99/2020/359495716.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 18.01.2011 № 46.

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

См. раздел 3 настоящего Отчета

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение производственных 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 ТПЗ – производственная зона объектов фармацевтической промышленности, а также объектов нефтехимической и строительной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Согласно выписке из ЕГРН от 11.11.2020 № 99/2020/359495716 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:42:0018318:14, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – фармацевтическая промышленность.</p>

Результаты расчета

Результаты расчетов рыночной стоимости 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	2 750 000

Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки

<p>Рыночная стоимость 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», руб. (без учета НДС) округленно</p> <p>Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет</p>	<p>2 750 000</p> <p>8,7</p>
--	-----------------------------