

ОТЧЕТ

№ 185-1/2021-К

об оценке рыночной стоимости ежегодной
арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 2 383 кв.м,
кадастровый № 78:14:0007691:15487,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный
округ Звездное,
Московское шоссе, участок 1291

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
29.03.2021 г.

Дата составления отчета:
26.08.2021 г.

ВХОДЯЩИЙ 18525 121

16 СЕН 2021

ПРИНЯТО В 16 Ч 57 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 ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 2 383 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007691:15487), 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 «СМАО» (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:

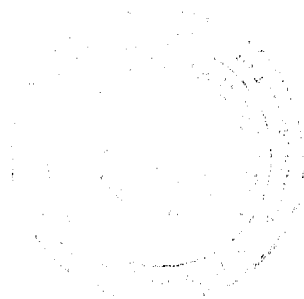
Величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Звездное, Московское шоссе, участок 1291, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга 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 29.03.2021 года оценена суммой округленно:

1 750 000 (Один миллион 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. 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	28
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок недвижимости в феврале 2021 года	28
8.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на февраль 2021 г.....	34
8.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
8.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге в 2020 г.	37
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	60
10.1	Методология оценки земельных участков.....	60
10.2	Выбор подходов	63
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА	66

11.1	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках сравнительного подхода	66
11.2	Согласование результатов определения арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	72
12	ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	73
12.1	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода	73
12.2	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках сравнительного подхода	80
12.3	Согласование результатов	86
13	СЕРТИФИКАЦИЯ	88
14	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	90
15	ПРИЛОЖЕНИЯ	91
15.1	Копия Задания на оценку	92
15.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика	93
15.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	95

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, муниципальный округ Звездное, Московское шоссе, участок 1291														
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>2 383</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Склады</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:14:0007691:15487</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>7 350 035,60 руб. (3 084,36 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	2 383	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Склады	Кадастровый номер	78:14:0007691:15487	Кадастровая стоимость земельного участка	7 350 035,60 руб. (3 084,36 руб./ кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	2 383													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Склады													
	Кадастровый номер	78:14:0007691:15487													
Кадастровая стоимость земельного участка	7 350 035,60 руб. (3 084,36 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	1 000,0														
Максимальная высота, м	40/43/55														
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 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															
Стромова Кира Юрьевна ²	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (Свидетельство от 15.02.2008 г., регистрационный № 1947). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., рег. № 0225. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 019476-1 от 20.05.2021г. Срок действия: до 20.05.2024 г. Полис страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-006064/20 от 14.12.2020 г., на сумму 50 000 000 рублей, срок действия с 17.12.2020 г. по 16.12.2021 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2001 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс» ³ с которым у Оценщика заключен трудовой договор б/н от 02.07.2012 г. Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75 Почтовый адрес: 199034, Россия, г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 18, лит. А, 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														
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: <https://registry.smao.ru/members/1947>

³ 199034, Россия, г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 18, лит. А, офис 206.

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	29.03.2021 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	29.03.2021 г. ⁴
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 185-1/2021-К от 26.08.2021 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 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 26.02.2022 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. №01-29-223/21-0-1:</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 защитных зон ОКН и зон охраны ОКН
Ограничения (особый режим использования)	Согласно копии письма КИО от 02.03.2021 № 05-10-7994/21-0-1, в отношении земельного участка ограничения и обременения отсутствуют.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет неправильную многоугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	В соответствии с копией письма КИО от 02.03.2021 № 05-10-7994/21-0-1, в границах оцениваемого земельного участка отсутствуют объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет.
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Московском районе Санкт-Петербурга, на территории промзоны, ограниченной: Московским шоссе, Дизельным проездом и границей отвода железнодорожного пути.</p> <p>Оцениваемый объект недвижимости расположен в сложившейся промышленной зоне, расположенной вдоль Московского шоссе, в непосредственной близости (около 1 км) от КАД. Ближайшее окружение объекта оценки — объекты производственно-складского назначения. Социальная инфраструктура развита слабо.</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 «Звездная» на расстояние около 2 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Съезд на КАД в районе Московского шоссе удален от объекта оценки на расстояние около 1 км.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Московское шоссе, 25» расположена на пересечении Дизельного проезда и Московского шоссе в 400 м от оцениваемого объекта.</p> <p>Доступность объекта личным автомобильным транспортом – без ограничений, но осложняется «пробками», характерными для автомобильного движения по транспортным магистралям города, являющимся выездами из города, - по Московскому шоссе.</p> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая</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 №99/2021/372872743 от 30.01.2021 г. ▪ Копия письма КГА от 24.03.2021 № 01-21-5-8555/21. ▪ Копия письма КИО от 02.03.2021 № 05-10-7994/21-0-1. ▪ Копия письма ККИ от 05.03.2021 № 01-16-556/21-2-1. ▪ Копия письма КГИОП от 05.02.2021 г. №01-29-223/21-0-1. ▪ Копия заключения КЭИО от 16.02.2021 № 01-16-1910/21-0-3. ▪ Копия письма ГУП «ТЭК СПб» от 03.02.2021 № 40-13/4457-1776. ▪ Копия ТУ ООО «Петербурггаз» от 03.02.2021 № 03-04/10-627. ▪ Копия письма ООО «Петербурггаз» от 03.02.2021 № 03-04/10-627-1. ▪ Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 03.02.2021 № ЛЭ/16-20/223. ▪ Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 16.02.2021 № исх-02002/48. ▪ Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.05.2009 № 556. 	

Особые условия и принятые Оценщиком допущения		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ На основании Задания на оценку, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра – 29.03.2021 г. ▪ Оценка проводится без учёта возможных обременений объектов оценки правами третьих лиц, но с учетом ограничений (обременений) по использованию. 		
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете		
Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение склада	
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	<p>В Соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки расположен в пределах функциональной зоны 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 №85 от 26.02.2021), объект оценки расположен в зоне ТПД1_3 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, в также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.</p> <p>Согласно данным геоинформационной системы РГИС, Выписки из ЕГРН №99/2021/372872743 от 30.01.2021 г., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – склады.</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	0,6	1 607 748
Сравнительный	0,4	1 971 662
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки		
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	1 750 000	
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	2,5	