ОТЧЕТ

№ 782-1/2019-К

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
земельный участок
расположенный по адресу:
г. Санкт-Петербург, Зотовский пр.,
уч. 1 (севернее пересечения с
Анисимовской дорогой)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
28.10.2019 г.

Дата составления отчета:
30.12.2019 г.

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

Реквизиты банка:
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
р/с 40702810690170000874
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

И.О. директора

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/РЫН-2019 от 11.01.2019г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 11 820,0 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006124:32), 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 раздельно, 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 земельный участок, расположенный по адресу:

г. Санкт-Петербург, Зотовский пр., уч. 1
(севернее пересечения с Анисимовской дорогой) ,

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 и в ценах на 28.10.2019 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

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 10
2.2.1 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 12

4 Применяемые стандарты оценочной деятельности 13

5 Общая часть 14

5.1 Основание для проведения оценки 14
5.2 Задание на оценку 14
5.3 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки 14
5.4 Определение оцениваемой стоимости 14
5.5 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета 15
5.6 Ограничения и пределы применения полученного результата 15
5.7 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы 15
5.8 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 16
5.9 Источники информации, используемые при проведении оценки: 16

6 Права, учитываемые при оценке 18

7 Описание объекта оценки 19

7.1 Характеристика местоположения объекта оценки 19
7.1.1 Ближайшее окружение и границы объекта оценки 19
7.1.2 Транспортная доступность объекта 21
7.1.3 Развитость инженерной инфраструктуры 21
7.1.4 Экологическая характеристика территории 21
7.1.5 Анализ градостроительной документации 22
7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 24

8 Анализ рынка объекта оценки 28

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на август 2019 г. 28
8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на август 2019 г. 31
8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 32
8.4 Анализ рынка земли под индустриальную застройку в Санкт-Петербурге 35
8.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений 36
8.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 41
8.4.3 Основные выводы относительно рынка земель производственного назначения 43

9 Анализ наиболее эффективного использования 48

10 Описание процесса оценки 52
10.1 Методология определения величины рыночной арендной платы 52
10.2 Выбор подходов 53
11 Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок 55
11.1 Согласование результатов 65
12 Сертификация 67
13 Список используемой литературы 69
14 Приложения 70
14.1 Копия Задания на оценку 70
14.2 Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика 71
14.3 Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности 74
14.4 Копии документов, предоставленных Заказчиком 76

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Зотовский пр., уч. 1 (севернее пересечения с Анисимовской дорогой)	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	11 820,0
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Легкая промышленность
	Кадастровый номер	78:11:0006124:32
	Кадастровая стоимость земельного участка	46 391 753 руб. (3 924,85 руб./ кв. м)
	Балансовая стоимость	Нет данных
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга[1]	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)	Параметр	Значение
	Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	92 000
	Максимальная высота, м	69
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	
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 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		
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» № 000583-1 от 09.11.2017г. Полис страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-003051/18 от 10.12.2018., на сумму 50 000 000 рублей, срок действия с 17.12.2018 г. по 16.12.2019 г. Полис страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-004245/19 от 09.12.2019 г., на сумму 50 000 000 рублей, срок действия с 17.12.2019 г. по 16.12.2020 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: +7 (812) 320-97-75 Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А	

1 В соответствии с п. 2 Задания на оценку.
[2] Данные об Оценщике: http://lko.smao.ru/registry?id=1947#index.
[3] 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.
[2] Данные об Оценщике: http://lko.smao.ru/registry?id=1947#index.
[3] 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

	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».
Дополнительные сведения	Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс»,· с которым у Оценщика заключен трудовой договор 01/17 от 17.01.2017 г. Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75. Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А. 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. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.3 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»
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 «АбсолютСтрахование» (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
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости: ▪ 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 17.06.2004 № 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	28.10.2019 г.
Дата проведения оценки (дата	28.10.2019 г.[4]

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

оценки, дата определения стоимости)	
Порядковый номер	Отчет № 782-1/2019-К
Дата составления отчета	30.12.2019 г.
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 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, т.е. до 30.06.2020 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 14.01.2019 № 01-29-6/19-0-1: ▪ 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 (в ред. от 07.07.2016 г.), оцениваемый земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия; ▪ согласно ст. 34.1 Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 (в ред. от 05.04.2016 г.), земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия
Ограничения (особый режим использования)	Согласно письму КИО от 05.09.2019 № 1042-39/19, установлены следующие ограничения (обременения) в использовании данного участка: охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет многоугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	В соответствии с письмом КИО от 05.09.2019 № 1042-39/19, в границах оцениваемого земельного участка отсутствуют объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет.
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербурга, на территории производственной зоны «Ржевка», в квартале, ограниченном: с юга – Анисимовской дорогой, с севера – Лапинским пр., с востока – Индустриальным пр., с запада – Зотовским пр.. Оцениваемый объект недвижимости расположен в сложившейся промышленной зоне. Ближайшее окружение объекта оценки – существующие и строящиеся объекты производственно-складского назначения, незастроенные земельные участки. Социальная инфраструктура не развита.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским централизованным системам газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации. Возможность подключения к централизованной сети теплоснабжения отсутствует
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная». Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Ладожская» на расстояние около 7 км по линиям дорожно-транспортной сети. Съезд на КАД в районе удален от объекта оценки на расстояние около 1 км (по линиям дорожно-транспортной сети). Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Анисимовской дор. в 70 м от оцениваемого объекта. Здесь проходят маршруты автобусов №№19, 131. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков по Анисимовской дороге – низкая. Оцениваемый объект недвижимости хорошо просматривается со стороны крупной транспортной магистрали района - Индустриального пр. Уровень транспортных потоков Индустриального пр. – высокий, пешеходные потоки практически отсутствуют. Подъезд автомобильного транспорта возможет со стороны Анисимовской дороги, со стороны Индустриального проспекта подъездные пути отсутствуют

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 б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:11:0006124:32.
- Копия письма КГА от 04.10.2019 № 01-21-2-37608/19.
- Копия письма КГА от 23.08.2019 № 01-21-5-30518/19.
- Копия письма КИО от 05.09.2019 № 1042-39/19.
- Копия письма ККИ от 16.01.2019 № 01-16-100/19-0-1.
- Копия письма КГИОП от 14.01.2019 № 01-29-6/19-0-1.
- Копия заключения КЭИО от 18.01.2019 № 01-16-367/19-0-1.
- Копия уведомления ГУП «ТЭК СПб» от 15.01.2019 № 21-10/758-1356.
- Копия ТУ ООО «ПетербургГаз» от 14.01.2019 № 03-04/10-242.
- Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 17.01.2019 № ЛЭ/16-20/62.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 18.01.2019 № 48-15-16361/17-1-1.
- Копия письма КППИТ от 11.09.2019 № 01-11-1138/19-0-1.
- Копия выписки ФСГРКиК от 23.01.2019 № 78/001/010/2019-14754.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 № 518.

Особые 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 – 28.10.2019 г.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	Производственно-складской комплекс
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 Санкт-Петербурга №464 от 23.07.2019), объект оценки расположен в зоне ТПД1_3 – 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 в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей. Согласно письму КГА от 23.08.2019 № 01-21-5-30518/19, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – легкая промышленность (для размещения промышленных объектов)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС)	Вес при согласовании
Доходный	Не применялся	-
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	2 100 000	100%

Итоговая величина ежегодной 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	7