

ОТЧЕТ

№ 881-1/2019-К

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект недвижимости – земельный
участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Торфяная дорога,
участок 1, (западнее дома 21, литера
Б по Торфяной дороге)

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

19.11.2019 г.

Дата составления отчета:

30.12.2019 г.



Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/РЫН-2019 от 11.01.2019 г., Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПБ ГБУ «Управление инвестиций»), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 3 290 кв. м, кадастровый номер 78:34:0413503:21), 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.

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, Торфяная дорога, участок 1, (западнее дома 21, литера Б по Торфяной дороге),
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 использования в качестве начальной цены предмета аукциона,
по состоянию на 19.11.2019 года оценена суммой (без учета НДС, округленно):
11 000 000 (Одиннадцать миллионов) рублей

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 НП СРО 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.

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	Санкт-Петербург, Торфяная дорога, участок 1, (западнее дома 21, литера Б по Торфяной дороге)	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	3 290,0
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Ремонт автомобилей
	Кадастровый номер	78:34:0413503:21
	Кадастровая стоимость земельного участка	23 639 129,68 руб. (или 7 185,1 руб./кв. м) (по данным выписки из ЕГРН)
Балансовая стоимость	Нет данных	
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга ¹	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости		
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	1 500	
Максимальная высота, м	6	
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 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		
Бычкова Ольга Владимировна ²	Член НП 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. Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 108 от 24.04.2013 г., АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Аверс». Стаж работы – с 2003 г. 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. (действует до 22.12.2020 г.). Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №022-073-003033/18 от 10.12.2018 г., страховая сумма – 50 000 000 руб., период страхования с 17.12.2018 - 16.12.2019 г. Страховой полис №022-073-004238/19 от 09.12.2019 г. ООО «Абсолют Страхование», период страхования: с 17.12.2019 г. по 16.12.2020 г., страховая сумма 100 000 000 руб. Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А Адрес электронной почты: info@avg.ru Номер контактного телефона: +7 (812) 320-97-75 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 3.2.2 «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	

¹ В соответствии с п. 2.1 Задания на оценку.

² Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Таким образом, информацию об Оценщике, подписавшем отчет, в любое время можно проверить на официальном сайте саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, сканкопии документов Оценщика в Отчете не приложены. Данные об Оценщике: <http://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0041>.

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. р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 3010181090000000790, БИК 044030790</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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Контракт от 11.01.2019 г. № 04/РЫН-2019, заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПб ГБУ «Управление инвестиций».
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	19.11.2019 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	19.11.2019 г. ³
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 881-1/2019-К от 30.12.2019 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 стоимости 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 30.06.2020 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>
Общие сведения	
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет прямоугольную форму
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с письмом КГИОП от 09.10.2019 №01-29-1175/19-0-1:</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)	<p>Согласно письму КИО от 31.10.2019 № 81258-39/19, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ охранная зона сетей связи и сооружений связи.

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

Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	<p>В соответствии с письмом КИО от 31.10.2019 № 81258-39/19, в границах оцениваемого земельного участка имеются объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства):</p> <table border="1" data-bbox="564 248 1417 441"> <thead> <tr> <th data-bbox="564 248 619 376">№ п/п</th> <th data-bbox="619 248 799 376">Кадастровый номер</th> <th data-bbox="799 248 1225 376">Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка</th> <th data-bbox="1225 248 1417 376">Статус кадастровых сведений в ЕГРН</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="564 376 619 441">1</td> <td data-bbox="619 376 799 441">78:00:0000000:1155 (частично)</td> <td data-bbox="799 376 1225 441">г.Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера Н</td> <td data-bbox="1225 376 1417 441">Ранее учтенный</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка	Статус кадастровых сведений в ЕГРН	1	78:00:0000000:1155 (частично)	г.Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера Н	Ранее учтенный
№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка	Статус кадастровых сведений в ЕГРН						
1	78:00:0000000:1155 (частично)	г.Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера Н	Ранее учтенный						
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербурга, на территории ограниченной Торфяной дорогой, Богатырским пр., ул. Полевая Сабировская и Заусадебной ул.</p> <p>Объект расположен на территории локальной зоны объектов транспортной инфраструктуры, ближайшее окружение представлено объектами транспортной инфраструктуры, жилого и общественно-делового назначения. Развитость социальной инфраструктуры оценивается как хорошая.</p>								
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	<p>Доступность общественным транспортом характеризуется как «отличная» В непосредственной близости от оцениваемого земельного участка на Торфяной дороге расположена остановка общественного транспорта. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Старая Деревня» составляет около 950 м.</p> <p>Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей ж/д станции «Старая Деревня» составляет около 1,1 км.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны Торфяной дороги.</p> <p>Ближайшая крупная транспортная магистраль (Богатырский проспект), характеризующаяся высокой интенсивностью транспортных потоков, находится на расстоянии около 390 м от оцениваемого объекта по автомобильным дорогам. Вблизи объекта оценки интенсивность транспортных потоков – высокая, пешеходных - средняя.</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									
<ul style="list-style-type: none"> • Оригинал задания на оценку. • Копия выписки из ЕГРН б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:34:0413503:21. • Копия письма КГА от 15.11.2019 № 01-21-18-44273/19. • Копия письма КИО от 31.10.2019 № 81258-39/19. • Копия письма ККИ от 06.11.2019 № 01-16-510/18-2-1. • Копия письма КГИОП от 09.10.2019 № 01-29-1175/19-0-1. • Копия заключения КЭИО от 10.10.2019 № 01-16-19916/19-0-1. • Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 10.10.2019 № 21-25/42280-4562. • Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 10.10.2019 № ЛЭ/16-20/3055. • Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 10.10.2019 № ИСХ-06140/48. • Копия письма КЭИО от 25.10.2019 № 01-16-21235/19-0-1. • Копия выписки ФСГРКиК от 05.11.2019 № 78/001/013/2019-82115. • Копия выписки ФСГРКиК от 05.11.2019 № 78/001/013/2019-82205 									

Особые условия и принятые Оценщиком допущения					
<p>1. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8.1 Задания на оценку, площадь земельного участка принята в соответствии с данными документов кадастрового учета.</p> <p>2. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.</p> <p>3. На основании требования п. 5 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 19.11.2019 г.</p> <p>4. Согласно письму КИО от 31.10.2019 № 81258-39/19, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: охранный зона сетей связи и сооружений связи. Следует отметить, что подобные обременения являются типичными для земельных участков в городской черте и не занимают весь участок целиком, и, следовательно, не влияют на итоговую величину стоимости, оценка проведена в предположении отсутствия таких обременений. Такое предположение соответствует заданию на оценку, п. 6: «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете».</p>					
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете					
Наиболее эффективное использование земельного участка		СТО (Ремонт автомобилей)			
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 «И1» - зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне «ТИ1-1» - зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности. Согласно данным геоинформационной системы, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – объекты придорожного сервиса.			
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м		1 500			
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м		1 612,9			
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м		7 581,0			
Этажность, этажей		1			
Валюта оценки		Рубль Российской Федерации (согласно заданию на оценку)			
Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе					
Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Характеристика объекта	
		Единицы измерения	Цена аренды, (без НДС)	Арендопригодная площадь, кв.м	Общая площадь, кв. м
1	СТО (Ремонт автомобилей)	руб./кв.м/год	6 916,0	1 500,0	1 500,0
Данные об условиях строительства					
Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.		Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались			
Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство		Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочника «Общественные здания» (УПСС-2016); сборника «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2015 г.» №94, «Индексы цен в строительстве за II кв. 2019 г.» №108			
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению		Основные ограждающие конструкции – железобетон, основной материал несущих конструкций - кирпич, фундамент – бутобетонный/ железобетонный (соответствует КС-1 по сборнику УПСС-2016 «Общественные здания»)			
Затраты на строительство объекта капитального строительства (в т.ч. затраты на благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб.		48 756 427,8			

Удельный показатель затрат на строительство, руб./кв. м общей площади возводимого объекта капитального строительства	32 504	
Общий срок строительства, мес.	9	
Количество очередей строительства	1	
Данные об уровне риска, принятого в оценке		
Ставка дисконтирования	16,3%	
Безрисковая ставка	7,1%	
Ключевая ставка на дату оценки	6,5%	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ⁴		
Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС ⁵)	Вес при согласовании
Доходный	10 975 645	100%
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	Не применялся	-
Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки ⁶		
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 ⁷)	11 000 000	
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	1,5	
Коэффициенты (справочно)		
Коэффициент застроенности (отношение общей площади объекта капитального строительства к площади земельного участка)	0,5	
Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)	0,49	
Приведенная высота (отношение строительного объема объекта капитального строительства к площади земельного участка)	2,3	

⁴ В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

⁵ В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.

⁶ В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

⁷ В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.