

118-15/6

ОТЧЕТ

№ 400-1/2021

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект недвижимости – земельный
участок площадью 6 907,0 кв.м,
кадастровый № 78:34:0412005:1018,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный
округ Юнтолово, Ново-Никитинская
улица, участок 9

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 *30/15/21* 121

17 ИЮН 2021

ПРИНЯТО В 14 Ч 00 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

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

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Исаковой А.Н.

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 6 907,0 кв. м, кадастровый номер 78:34:0412005:1018, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Ново-Никитинская улица, участок 9), 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 некоммерческого партнерства 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, муниципальный округ Юнтолово, Ново-Никитинская улица, участок 9,
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 10.06.2021 года оценена суммой (без учета НДС, округленно):
4 850 000 (Четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей

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	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	11
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	12
3.2	Сведения об Оценщике.....	12
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	13
3.4	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
4.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	15
4.2	Особые допущения и ограничительные условия.....	15
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
6	ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	18
6.1	Основание для проведения оценки.....	18
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	18
6.3	Определение оцениваемой стоимости.....	18
6.4	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.....	18
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	19
6.6	Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы.....	19
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
7	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	22
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.1	Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	23
8.2	Описание объекта оценки.....	28
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок недвижимости в апреле 2021 года.....	33
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2021 г.....	39
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	40
9.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге по итогам 1 квартала 2021 г.....	43
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	63
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	68
11.1	Методология оценки.....	68
11.2	Выбор подходов.....	74

12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА	77
12.1	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода	77
12.2	Согласование результатов определения арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	118
13	ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	119
13.1	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода	119
13.2	Согласование результатов	122
14	СЕРТИФИКАЦИЯ	123
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	125
16	ПРИЛОЖЕНИЯ	126
16.1	Копия Задания на оценку	126
16.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика	127
16.3	Рыночные данные	129
16.4	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	135



1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Ново-Никитинская улица, участок 9														
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>6 907,0</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Ремонт автомобилей</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:34:0412005:1018</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>31 411 860,43 руб. (или 4 547,8 руб./кв. м) (по данным выписки из ЕГРН)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	6 907,0	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Ремонт автомобилей	Кадастровый номер	78:34:0412005:1018	Кадастровая стоимость земельного участка	31 411 860,43 руб. (или 4 547,8 руб./кв. м) (по данным выписки из ЕГРН)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	6 907,0													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Ремонт автомобилей													
	Кадастровый номер	78:34:0412005:1018													
Кадастровая стоимость земельного участка	31 411 860,43 руб. (или 4 547,8 руб./кв. м) (по данным выписки из ЕГРН)														
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	8000,0														
Максимальная высота в соответствии с ПЗЗ, м	40/43														
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» № 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. 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 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 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;</p> <p>к/с 30101810900000000790, 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 №022-073-006088/20, 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.1 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 № 400-1/2021 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 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, 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>
Общие сведения	
Характер рельефа участка	Относительно ровный рельеф, без значительных перепадов высот. Местами изрыт. Участок покрыт древесно-кустарниковой растительностью.

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

Форма участка	Земельный участок имеет многоугольную форму
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения
Зоны ограничений КГИОП СПб	В соответствии с письмом КГИОП от 01.02.2021 г. № 01-29-182/21-0-1: <ul style="list-style-type: none"> ▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия (ОКН). К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ▪ оцениваемый земельный участок расположен вне границ защитных зон ОКН и зон охраны ОКН
Ограничения (особый режим использования)	В соответствии с письмом КИО от 02.04.2021 г. № 05-10-23148/21-0-1 ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка отсутствуют.
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	В соответствии с письмом КИО от 02.04.2021 г. № 05-10-23148/21-0-1 сведения о наличии разрешения на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной собственности, отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербурга, на территории, ограниченной проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозерной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул. Объект расположен на территории производственной зоны "Коломаги", ближайшее окружение представлено объектами производственно-складского и коммунального назначения, объектами транспортной инфраструктуры. Ближайшие жилые кварталы расположены в некоторой удаленности, по другую сторону ул. Долгоозерной и ул. Парашютной. Развитость социальной инфраструктуры оценивается как удовлетворительная.
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». На расстоянии около 1,1 км от оцениваемого земельного участка на пересечении ул. Долгоозерной и пр. Королёва расположена остановка общественного транспорта (троллейбуса), на расстоянии около 1,2 км на пересечении ул. Парашютной и ул. Маршала Новикова расположена ещё остановка общественного транспорта (маршрутного такси), от которых можно добраться до станции метрополитена. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Комендантская площадь» по линиям автодорог составляет около 2,5 км. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей ж/д станции «Озерки» составляет около 2,7 км. Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – возможна до ул. Ново-Никитинская или ул. Парашютная. Оцениваемый земельный участок не имеет организованного подъезда. Ближайшая крупная транспортная магистраль (ЗСД) находится на расстоянии около 6 км по автомобильным дорогам от оцениваемого объекта и характеризуются высокой интенсивностью транспортных потоков. Вблизи объекта оценки интенсивность транспортных потоков – средняя, пешеходных - низкая.
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, согласованное СПб ГБУ «Управление Инвестиций».
- Выписка из ЕГРН от 16.03.2021 г. № 99/2021/381184334.
- Копия письма КГА от 08.04.2021 г. № 01-21-18-10345/21.
- Копия распоряжения КГА от 16.11.2020 г. № 1-15-66.
- Копия письма ККИ от 24.03.2021 г. № 01-16-1104/19-6-1.
- Копия письма КИО от 02.04.2021 г. № 05-10-23148/21-0-1.
- Копия письма КГИОП от 01.02.2021 г. № 01-29-182/21-0-1.
- Копия письма КЭИО от 11.01.2021 г. № 01-16-21362/20-1-1.
- Копия заключения КЭИО от 29.10.2020 г. № 01-16-21362/20-0-2.
- Копия письма КЭИО от 22.10.2020 г. № 01-16-21362/20-1-1.
- Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 26.10.2020 г. № 40-13/51704-9271.
- Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 26.10.2020 г. № ЛЭ/16-20/3690.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 10.08.2020 г. № исх-07840/48.
- Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 29.10.2020 г. № исх-12296/48.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2014 № 255.

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

См. раздел 4 настоящего Отчета

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	СТО (станция технического обслуживания автомобилей) с параметрами, в соответствии с письмом КГА от 08.04.2021 г. № 01-21-18-10345/21.
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» - зоне 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 г. № 524 (в действующей на дату оценки редакции), объект оценки расположен в подзоне «ТИ1-1» - зоне 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 – ремонт автомобилей.
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	8 000,0
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	2 868,0
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	32 689,0
Этажность, этажей	1-3
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
1-3	СТО (станция технического обслуживания автомобилей)	руб./кв.м/год	4 700,0	8 000,0	8 000,0

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-2019); «Благоустройство» (УПСС-2020); сборника «Индексы цен в строительстве за 1 кв. 2021 г.» № 115.	
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению	Основные ограждающие конструкции – кирпич, основной материал несущих конструкций – железобетон, сталь, фундамент – железобетонный (соответствует КС-1 по сборнику УПСС-2019 «Общественные здания»)	
Затраты на строительство объекта капитального строительства (в т.ч. затраты на благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб. без НДС, в том числе:	229 967 529	
– затраты на строительство ОКС, руб.	214 709 000	
Общий срок строительства, мес.	33	
Количество очередей строительства	1	
Данные об уровне риска, принятого в оценке		
Ставка дисконтирования	14,6%	
Безрисковая ставка	7,6%	
Ключевая ставка на дату оценки	5,0%	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС ⁵)	Вес при согласовании
Доходный	4 850 000	100%
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	Не применялся	-
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 НДС)	4 850 000	
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	5,5	

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