

ОТЧЕТ

№ 467-1/2021

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект оценки, расположенный
по адресу:
Санкт-Петербург, город Колпино,
Октябрьская улица, участок 40

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
01.07.2021 г.

Дата составления отчета:
05.07.2021 г.

ВХОДЯЩИЙ *35019* 121

05 ИЮЛ 2021

ПРИНЯТО В *12 Ч 03 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

ИО директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

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

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с контрактом № 03722002377200000180001 от 01.03.2021 г., специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Октябрьская улица, участок 40), 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.

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.

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, город Колпино, Октябрьская улица, участок 40, 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 и реконструкции и приспособления для современного использования»,

для использования в качестве начальной цены предмета аукциона по состоянию и в ценах на 01.07.2021 года составляет округленно:

1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей без учета НДС.

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

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 |
| 3.2.1 | Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) | 13 |
| 3.2.2 | 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 (специальные) допущения..... | 16 |
| 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 полученной итоговой стоимости | 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..... | 21 |
| 8 | Описание объекта оценки..... | 22 |
| 8.1 | Характеристика локального местоположения объекта оценки..... | 22 |
| 8.1.1 | Ближайшее окружение и границы объекта оценки..... | 22 |
| 8.1.2 | Транспортная и пешеходная доступность объекта | 23 |
| 8.1.3 | Развитость инженерной инфраструктуры..... | 24 |
| 8.1.4 | Экологическая характеристика территории | 24 |
| 8.1.5 | Анализ градостроительной документации..... | 24 |
| 8.2 | Качественные и количественные характеристики объекта оценки..... | 27 |
| 8.3 | Результаты фотофиксации объекта оценки | 29 |
| 9 | Анализ рынка объекта оценки..... | 31 |
| 9.1 | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2021 г. | 31 |
| 9.2 | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2021 г..... | 38 |
| 9.3 | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект..... | 40 |
| 9.4 | Анализ рынка земли под общественно-деловую застройку в Санкт-Петербурге | 42 |
| 9.4.1 | Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений | 43 |
| 9.4.2 | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены | 50 |
| 9.4.3 | Основные выводы | 52 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 9.5 | Анализ рынка автостоянок г. Санкт-Петербурга | 61 |
| 10 | Анализ наиболее эффективного использования | 72 |
| 11 | Описание процесса оценки..... | 77 |
| 11.1 | Методология оценки земельных участков..... | 77 |
| 11.2 | Выбор подходов | 79 |
| 11.3 | Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода..... | 80 |
| 11.3.1 | Налогообложение | 81 |
| 11.3.2 | Основные технико-экономические показатели | 82 |
| 11.3.3 | Расчет затрат на строительство будущих улучшений | 83 |
| 11.3.4 | Расчет доходной части проекта | 99 |
| 11.3.5 | Определение ставки дисконтирования | 110 |
| 11.3.6 | Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта | 115 |
| 11.3.7 | Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа | 115 |
| 11.4 | Согласование результатов расчета рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа..... | 117 |
| 12 | Определение величины ежегодной арендной платы за объект оценки | 118 |
| 12.1 | Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода | 118 |
| 12.2 | Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках сравнительного подхода..... | 121 |
| 13 | Согласование результатов | 127 |
| 14 | Сертификация..... | 129 |
| 15 | Список использованной литературы..... | 131 |
| 16 | Приложения | 132 |
| 16.1 | Копия Задания на оценку..... | 133 |
| 16.2 | Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика..... | 134 |
| 16.3 | Данные об объектах-аналогах..... | 136 |
| 16.4 | Копии документов, предоставленных Заказчиком | 150 |

1 Основные факты и выводы

| I. Исходные данные для расчета | |
|--|---|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
| Объект оценки | Незастроенный земельный участок |
| Адрес объекта оценки | Санкт-Петербург, город Колпино, Октябрьская улица, участок 40 |
| Кадастровый номер объекта оценки | 78:37:1711901:2291 |
| Краткое описание объекта оценки | Участок площадью 4639 кв.м представляет собой территорию имеющую грунтовое покрытие с травянистой и древесно-кустарниковой растительностью. |
| Балансовая стоимость | Нет данных. Отсутствие данных не влияет на оценку рыночной стоимости объекта оценки |
| Собственник (балансодержатель) объекта оценки | Санкт-Петербург |
| Разрешенное использование | Служебные гаражи |
| Кадастровая стоимость земельного участка | 12 529 598,03 руб. (= 2 700,93 руб./кв. м) |
| Площадь земельного участка, кв. м | 4 639 |
| Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости | |
| Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м | 10 200 |
| Максимальная высота, м | 24,0 |
| Данные об отчете | |
| Дата осмотра объекта оценки | 01.07.2021 г. |
| Дата проведения оценки | 01.07.2021 г. ¹ |
| Дата составления отчета | 05.07.2021 г. |
| Порядковый номер отчета | Отчет № 467-1/2021 |
| 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 стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для 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 05.01.2022 г. Полученная итоговая величина ежегодного размера 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. |
| 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 г. №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. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная |
| 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. |

¹ См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

| | |
|--|--|
| 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 реоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет |
| Данные о Заказчике оценки объекта | |
| 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 | |
| Бычкова Ольга Владимировна ² | <p>Член СРО Ассоциация Оценщиков «СПО», включен в реестр оценщиков за рег. № 0041 от 20.11.2009 г.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Стаж работы – с 2003 г.</p> |
| Дополнительные сведения | <p>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.</p> <p>Номер контактного телефона: +7 (812) 320-97-75.</p> <p>Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.</p> <p>Адрес электронной почты: info@avg.ru.</p> <p>Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> |
| 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. |

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 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> |
| Общие сведения | |
| Зоны ограничений КГИОП СПб | <p>В соответствии с предоставленной копией Письма КГИОП № 01-29-1255/21-0-1 от 25.06.2021г.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ на рассматриваемом земельном участке объекты (выявленные объекты) культурного наследия отсутствуют; к земельному участку непосредственно не примыкают ОКН; ▪ оцениваемый земельный участок находится за границами зон охраны ОКН. |
| Ограничения (особый режим использования) | Согласно Письму КИО от 05.05.2021 № 05-10-43753/21-0-1, в отношении объекта оценки установлено следующее ограничение (обременение): охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей. Площадь зон не указана. |
| Характер рельефа участка | Ровный рельеф, без значительных перепадов высот. |
| Форма участка | Участок имеет форму прямоугольника. |
| Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений) | Земельный участок свободен от застройки объектами капитального строительства. |
| Общая характеристика микрорайона | <p>Оцениваемый объект расположен в южной части Колпинского района Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – набережной Комсомольского канала, с запада – Октябрьской улицей, с юга – Оборонной улицей, с востока – железнодорожной веткой Октябрьской железной дороги.</p> <p>Ближайшее окружение оцениваемого земельного участка: многоэтажная жилая застройка и объекты общественно-деловой застройки. В квартале местоположения объекта оценки располагаются объекты общественно-деловой застройки – гостиница «Пирамида» (в здании гостиницы также располагается супермаркет «Пятерочка», банкетный зал «Крым», бар «Абсент»), церковь Евангельских Христиан баптистов и торгово-развлекательный комплекс «ОКА». В соседних кварталах располагаются преимущественно объекты многоэтажной жилой застройки, школы и магазины.</p> |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | В районе местоположения оцениваемого объекта имеется возможность подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения. |
| Транспортная доступность | <p>Остановка общественного транспорта, где останавливаются автобусы (192, 325, 326, 368, 386, 387) и маршрутные такси (К-220Б, К-291, К-296, К-391А), располагается на Октябрьской улице, на расстоянии около 100 м от объекта оценки.</p> <p>Ближайшая станция метрополитена – «Рыбацкое» располагается на расстоянии около 19 км от объекта оценки.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен с Октябрьской ул. и ул. Ижорского Батальона. Интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – высокая.</p> <p>В целом, транспортная доступность объекта оценки – хорошая.</p> |
| Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов | По состоянию на дату проведения оценки оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках оцениваемого объекта, а также о гидрогеологическом и инженерно-геологическом состоянии грунтов. В целом, экологическая ситуация – удовлетворительная. |

| Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Оригинал задания на оценку. ▪ Копия письма КГА от 30.04.2021 №01-21-5-13452/21. ▪ Копия письма КГИОП от 25.06.2021 № 01-29-1255/21-0-1. ▪ Копия письма КИО от 05.05.2021 № 05-10-43753/21-0-1. ▪ Копия заключения КЭИО от 18.01.2021 №01-16-609/21-0-1. ▪ Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 29.07.2020 № 40-13/34096-1845. ▪ Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 29.07.2020 № ЛЭ/16-20/2392. ▪ Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 29.07.2020 № исх-07339/48. ▪ Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 29.07.2020 № исх-073 38/48. ▪ Копия письма ККИ от 23.10.2020 № 01-16-5207/18-7-1. ▪ Копия выписки из ЕГРН от 05.05.2021 № КУВИ-002/2021-51197942. ▪ Копия выписки из ЕГРН от 05.05.2021 № КУВИ-002/2021-51197048. | |
| Особые допущения | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ На основании требования п. 5 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 01.07.2021 г. ▪ Согласно письму КИО от 05.05.2021 № 05-10-43753/21-0-1, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения, непосредственно относящиеся к вышеуказанным объектам: <ul style="list-style-type: none"> ▪ охранная зона водопроводных сетей, ▪ охранная зона канализационных сетей. <p>Оценщик исходит из предположения, что наличие данных обременений не оказывает влияния на возможность размещения на оцениваемом земельном участке объекта капитального строительства.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценка произведена без учета обременений (ограничений) правами третьих лиц, но с учетом ограничений по использованию. | |

II Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

| | |
|---|--|
| Наиболее эффективное использование земельного участка | Для строительства многоэтажного паркинга |
| Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению | <p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона СПб от 19.12.2018 г. №763-161), рассматриваемая территория располагается в зоне «Д» - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, 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 г. № 524, объект оценки расположен в подзоне «ГД1-2-2» - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Согласно письму КГА от от 30.04.2021 №01-21-5-13452/21 и выписке из ЕГРН от 05.05.2021 № КУВИ-002/2021-51197048 , разрешенное использование земельного участка – служебные гаражи.</p> |
| Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м | 10 200,0 |
| Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м | 2 193,5 |
| Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м | 32 902,5 |
| Количество этажей | 5 |
| Количество машино-мест в паркинге, шт. | 392,0 |

| Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе | | | | | |
|---|--|---|----------------------|----------------------------|--|
| Занимаемые этажи | Функция использования площадей | Характеристики объекта | | | |
| | | Единицы измерения | Общая площадь, кв. м | Количество машино-мест | Цена продажи (средневзвешенное значение) (без НДС) |
| 1-5 | Паркинг | руб./ машино-место | 10 200,0 | 392,0 | 454 800 |
| Данные об условиях строительства | | | | | |
| 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 территорий» (УПСС-2018); сборника «Индексы цен в строительстве на 01.04.2021 г.» № 115. | | | |
| Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению | | Основные ограждающие конструкции - железобетон; несущие – сталь (согласно классификации УПСС-2019 – КС-5). | | | |
| Затраты на строительство объекта капитального строительства (паркинг с учетом благоустройства и затрат на подключение к инженерным сетям), руб. | | 127 709 246 (или 12 521 руб. / кв.м) | | | |
| Общий срок строительства, мес. | | 44 | | | |
| Количество очередей строительства | | 1 | | | |
| Данные об уровне риска, принятого в оценке | | | | | |
| Ставка дисконтирования | | 14,3% | | | |
| Безрисковая ставка | | 6,8% | | | |
| Ключевая ставка на дату оценки | | 5,5% | | | |
| III. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | | | | |
| Подход | Величина ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС) | | | Вес при согласовании | |
| Доходный | 1 600 000 | | | 100% | |
| Затратный | Не применялся | | | – | |
| Сравнительный (верхняя граница) | 7 900 000 | | | – | |
| Величина ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС) | | | | 1 600 000 | |
| Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки | | | | | |
| Величина ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС) (округленно) | | | | 1 600 000 | |
| Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях | | | | 88 мес. или 7,3 лет | |
| Коэффициенты (справочно) | | | | | |
| Коэффициенты застроенности (отношение общей площади объектов капитального строительства к площади земельного участка) | | | | 2,2 | |
| Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка) | | | | 0,5 | |
| Приведенная высота (отношение строительного объема объектов капитального строительства к площади земельного участка) | | | | 7,1 | |