



аверс
консалтинговая группа

ОТЧЕТ

№ 1056-1/2022

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
земельный участок, расположенный
по адресу:
г.Санкт-Петербург, Старо-Паново,
Таллинское шоссе, участок 1, (юго-
западнее пересечения с Рабочей
улицей)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
13.05.2022 г.

Дата составления отчета:
28.10.2022 г.

www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка
Аудит
Консалтинг

ВХОДЯЩИЙ 59736-122

31 ОКТ 2022

ПРИНЯТО В МЧ ОУ МИИ



группа компаний

аверс

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, г. Санкт-Петербург,
Большой проспект В.О., д. 18, литера А,
помещение 48-Н, кабинет 206
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

Реквизиты банка:

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
р/с 40702810155000037771
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Директору

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с контрактом № 03722002377210000170002 от 15.04.2022 г., специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок кад. № 78:40:0008521:21), расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Старо-Паново, Таллинское шоссе, участок 1, (юго-западнее пересечения с Рабочей улицей), 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 «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.

Обращаю 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 земельный участок, расположенный по адресу:

г.Санкт-Петербург, Старо-Паново, Таллинское шоссе, участок 1, (юго-западнее пересечения с Рабочей улицей),

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», для установления начальной цены предмета аукциона,

по состоянию на 13.05.2022 года составляет:

12 600 000 (Двенадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей 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.....	7
2	Задание на оценку.....	13
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	14
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	14
3.2	Сведения об Оценщике.....	14
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	15
3.3.1	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	15
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	17
4.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	17
4.2	Особые допущения.....	18
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	19
6	Общая часть.....	20
6.1	Основание для проведения оценки.....	20
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	20
6.3	Определение оцениваемой стоимости.....	20
6.4	Дата осмотра объекта оценки. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.....	20
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	21
6.6	Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы.....	21
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
7	Права, учитываемые при оценке.....	23
8	Описание объекта оценки.....	24
8.1	Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	24
8.1.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	25
8.1.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта.....	25
8.1.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	26
8.1.4	Экологическая характеристика территории.....	26
8.1.5	Анализ градостроительной документации.....	26
8.2	Описание объекта оценки.....	30
9	Анализ рынка объекта оценки.....	35
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2022 г.....	35
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь-февраль 2022г.....	40
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	41
9.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге.....	43
10	Анализ наиболее эффективного использования.....	71
11	Описание процесса оценки.....	77
11.1	Методология оценки земельных участков.....	77
11.2	Выбор подходов.....	79
12	Определение рыночной арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа.....	81
12.1	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода.....	81

12.1.1	Основные технико-экономические показатели.....	84
12.1.2	Расчет затрат на строительство.....	86
12.1.3	Прогнозирование доходов.....	100
12.1.4	Определение действительного валового дохода.....	114
12.1.5	Прогнозирование операционных расходов.....	115
12.1.6	Расчет чистого операционного дохода.....	119
12.1.7	Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.....	119
12.1.8	Расчет реверсии.....	125
12.1.9	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта.....	125
12.1.10	Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки.....	125
12.2	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках сравнительного подхода.....	128
12.3	Согласование результатов.....	136
13	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок.....	137
13.1	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода.....	137
13.2	Согласование результатов.....	139
14	Сертификация.....	142
15	Список использованной литературы.....	144
16	Приложения.....	145
16.1	Копия Задания на оценку.....	145
16.2	Данные об объектах-аналогах.....	147
16.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	155

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	г.Санкт-Петербург, Старо-Паново, Таллинское шоссе, участок 1, (юго-западнее пересечения с Рабочей улицей)														
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>22 003</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:40:0008521:21</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>104 240 867,13 руб. (4 737,58 руб./кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	22 003	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Кадастровый номер	78:40:0008521:21	Кадастровая стоимость земельного участка	104 240 867,13 руб. (4 737,58 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	22 003													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))													
	Кадастровый номер	78:40:0008521:21													
Кадастровая стоимость земельного участка	104 240 867,13 руб. (4 737,58 руб./кв. м)														
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	Право собственности г. Санкт-Петербурга ¹														
Технико-экономические параметры объекта, предполагаемого к строительству на оцениваемом земельном участке, в соответствии с ППТ и ПМ															
Наименование объекта	Торговый комплекс, газовая котельная														
Площадь застройки, кв.м	11 200														
Общая площадь здания, кв.м	35 300														
Строительный объем, куб.м	175 000														
Количество машино-мест, шт	661														
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															
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» № 026525-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.07.2021 №210, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 28.07.2021 г. Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007790/21 от 09.12.2021, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2021 - 16.12.2022 г. Стаж работы – с 2003 г.														

¹ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

² Данные об Оценщике: <http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0041>.

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. Номер контактного телефона: +7 (812) 320-97-75.</p> <p>Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206.</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. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 2.3.1 «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	<p>Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).</p> <p>Юридический адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ №7, пр-кт Большой В.О., д. 18, литера А, этаж 2, часть помещ. 48-Н, кабинет 206.</p> <p>Почтовый адрес 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206.</p> <p>ИНН 7825691464, КПП 780101001,</p> <p>ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.;</p> <p>р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК;</p> <p>к/с 3010181050000000653, БИК 044030653.</p> <p>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 3 000 100 000 (Три миллиарда сто тысяч) руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис №022-073-006088/20-2, ДС №1 от 22.12.2020, ДС №2 от 22.04.2022, ДС №3 от 22.04.2022, период страхования с 01.05.2022 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 № 03722002377210000170002 от 15.04.2022 г.; ▪ Задание на оценку объекта недвижимости; ▪ Письмо от 27.10.2022 № 59177/22 об актуализации отчета об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы.
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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок, 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	13.05.2022 г.

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	13.05.2022 г. ³							
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 1056-1/2022 от 28.10.2022 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 арендной платы за объект оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей установления начальной цены предмета аукциона в течении 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, до 28.04.2023 г. Полученная итоговая величина рыночной стоимости 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 предоставленной копией письма КГИОП от 10.02.2022 № 01-45-239/22-0-1: <ul style="list-style-type: none"> Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон», рассматриваемая территория расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия. На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, на оцениваемый земельный участок защитные зоны ОКН не устанавливаются. Границы испрашиваемого земельного участка расположены вне территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства Культуры РФ (далее- МК РФ) от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург». 							
Ограничения (особый режим использования)	Согласно письму КИО от 17.02.2022 № 05-10-12465/22-0-1, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: <ul style="list-style-type: none"> охранная зона сетей связи и сооружений связи, охранная зона газораспределительной сети, зона градостроительных ограничений. Согласно письму КЭИО от 18.02.2022 № 01-16-2499/22-0-2 при строительстве объекта необходимо обеспечить охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры либо обеспечить их вынос в установленном порядке. Поскольку при строительстве объектов инженерные сети обычно перекладывают и устанавливают заново, то наличие указанных ограничений обычно не влияет на величину рыночной стоимости земельного участка.							
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 копией письма КИО от 17.02.2022 № 05-10-12465/22-0-1, в границах оцениваемого земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет:							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Кад. номер</th> <th>Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости</th> <th>Статус кадастровых сведений в ЕГРН</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>78:00:0000000:1270* (частично)</td> <td>г.Санкт-Петербург, телефонная сеть, Красносельского района, литера Д</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> </tbody> </table>	№	Кад. номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости	Статус кадастровых сведений в ЕГРН	1	78:00:0000000:1270* (частично)	г.Санкт-Петербург, телефонная сеть, Красносельского района, литера Д
№	Кад. номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости	Статус кадастровых сведений в ЕГРН					
1	78:00:0000000:1270* (частично)	г.Санкт-Петербург, телефонная сеть, Красносельского района, литера Д	Ранее учтенный					

³ См. раздел 4.2 «Особые допущения».

<p>Описание местоположения объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: с севера – Рабочей улицей, с востока и юго-востока – Таллинским шоссе, с запада – железнодорожной веткой Октябрьской железной дороги, с юго-запада – КАД.</p> <p>Ближайшее окружение оцениваемого земельного участка: производственно-складская застройка с включением объектов общественно-деловой застройки. На «красной» линии Таллинского шоссе располагаются: строительный магазин Петрович, автосалон Mercedes-Benz «Вагнер», автосалон Фольксваген центр Вагнер Таллинский, продуктовый гипермаркет Гипер Лента, строительный гипермаркет Леруа Мерлен.</p> <p>Жилая малоэтажная застройка и социальные объекты (церковь, стадион), располагаются в соседних кварталах. Социальная инфраструктура слабо развита.</p>
<p>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</p>	<p>Согласно письму КЭИО от 18.02.2022 № 01-16-2499/22-0-2 в районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения. Теплоснабжение может быть обеспечено от нового источника теплоснабжения (объект - вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников тепловой энергии). Техническая возможность подключения к системе централизованного водоотведения в настоящее время отсутствует.</p>
<p>Характеристика транспортной доступности</p>	<p>Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая станция метро – «Проспект Ветеранов» находится в 6,4 км от оцениваемого объекта.</p> <p>В непосредственной близости от объекта оценки на Таллинском шоссе расположена остановка общественного транспорта, где останавливаются автобусы (20, 81, 108, 145, 145А, 165, 181, 195, 546, 632, 632А, 639А) и маршрутные такси (105А, 639В, 650В, 650Б, К-445В, Лента-Стойкости).</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны Таллинского шоссе и ул. Рабочая.</p> <p>Интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – низкая. Интенсивность транспортных потоков вблизи объекта оценки – низкая.</p>
<p>Экологическое состояние окружающей среды</p>	<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>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оригинал задания на оценку. 2. Копия выписки из ЕГРН от 12.08.2021 №99/2021/410788322. 3. Копия выписки из ЕГРН от 12.08.2021 №99/2021/410789852. 4. Копия письма КИО от 17.02.2022 № 05-10-12465/22-0-1. 5. Копия письма КГА от 11.02.2022 № 01-47-5-3998/22. 6. Копия письма КГИОП от 10.02.2022 № 01-45-239/22-0-1. 7. Копия письма КЭИО от 18.02.2022 № 01-16-2499/22-0-2. 8. Копия письма ГУП «ТЭК СПб» от 16.02.2022 № 40-13/6333-1394. 9. Копия письма ООО «ПетербургГаз» от 15.02.2022 № 03-04/10-1265. 10. Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 16.02.2022 № ЛЭ/16-50/197. 11. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 18.02.2022 № Исх - 02015/48. 12. Копия письма ККИ от 11.02.2022 № 01-16-884/22-0-1. 13. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 № 927. 	
<p>Особые допущения</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8 Задания на оценку, площадь земельного участка принята в соответствии с данными документов кадастрового учета. 2. Согласно п. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра – 13.05.2022 г. 3. В рамках настоящего Отчета для расчета стоимости объекта оценки использовались данные Справочников Ко-Инвест и межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве, которые являются печатными изданиями. В соответствии с Федеральным законом «Об обязательном экземпляре документов» №77-ФЗ, производители любых печатных изданий обязаны доставлять экземпляры в федеральный орган исполнительной власти, ИТАР-ТАСС, соответствующие библиотеки муниципальных образований. Таким образом, все печатные издания и официальные документы, использованные в рамках данного Отчета, являются общедоступными (по крайней мере, посредством системы библиотек, в которые поступает обязательный экземпляр из Российской книжной палаты). 	

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете				
Наиболее эффективное использование земельного участка	для строительства объекта торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))			
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	<p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория располагается в зоне 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 г. № 524 (в действующей редакции), объект оценки расположен в подзоне ТПД1_3 - многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.</p> <p>Согласно выписки из ЕГРН от 12.08.2021 № 99/2021/410788322, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).</p>			
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	35 300			
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	11 200			
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	175 000			
Этажность (наземная), этажей	3			
Этажность (подземная), этажей	1			
Количество машино-мест, шт	661			
Валюта оценки	Рубль Российской Федерации (согласно Заданию на оценку)			
Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе				
Занимаемый этаж	Функциональное назначение	Характеристики объекта		Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС и КУ
		Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	
1-3	торговая	35 300	18 663	14 319
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-2020); сборника «Индексы цен в строительстве за 1 кв. 2022 г.» №118.		
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению		Основные ограждающие конструкции – комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов, несущие конструкции – железобетон, сталь (кроме ЛСТК); фундамент – железобетонный (соответствует КС-6 по сборнику УПСС-2020 «Общественные здания»).		
Затраты на реализацию проекта строительства объекта капитального строительства (в т.ч., благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб		1 151 812 450		
Затраты на строительство объекта капитального строительства, руб.		1 071 744 800		

Общий срок строительства, мес.	79	
Данные об уровне риска, принятого в оценке		
Ставка дисконтирования (номинальная)	16,6%	
Безрисковая ставка	9,1%	
Ключевая ставка на дату оценки	14,0%	
Результаты оценки рыночной стоимости арендной платы при условии единовременного платежа, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС) при условии единовременного платежа	Вес при согласовании
Доходный	112 456 270	100%
Затратный	Не применялся	–
Сравнительный	74 900 000 – 293 500 000	индикативно
Результаты оценки рыночной стоимости ежегодной арендной платы, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС)	Вес при согласовании
Доходный	12 600 000	1,0
Сравнительный	Не применялся	–
Затратный	Не применялся	–
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки		
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС)		12 600 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		13,2