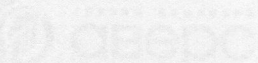


63-01/2



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЦЕНТР ОЦЕНКИ «АВЕРС»

190024, г. Санкт-Петербург  
Большой проспект В.О., д. 18, литера А,  
подъезд № 14, кабинет 304  
т/ф 812 220 27-25, факс 812 220 00-03  
ИПН 7823691454 КПП 7807010031

См. сайт Банка:  
СБЕРСАНКТИАНДИИ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
ОГРН 507702810155080007771  
ИНН 7807010105 ОГРЮЛН 507701113  
БИК 070830653

# ОТЧЕТ

№ 1385-1/2022

об оценке рыночной стоимости ежегодной  
арендной платы за земельный участок,  
расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, муниципальное  
образование Муниципальный округ № 65,  
Елагинский проспект, земельный участок 16  
(местоположение: Российская Федерация,  
Санкт-Петербург, муниципальное  
образование Муниципальный округ № 65,  
Елагинский проспект, земельный участок 16  
(территория квартала 51 Северо-Приморской  
части, ограниченной Яхтенной ул.,  
Камышовой ул., Елагинским пр., Богатырским  
пр., в Приморском районе; ФЗУ №7))

**Заказчик:**

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**

16.12.2022 г.

**Дата составления отчета:**

21.12.2022 г.

ВХОДЯЩИЙ 64857122

21 ДЕК 2022

ПРИНЯТО В 16 Ч 11 МИН



Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости», Приказом Минэкономразвития России от 14.09.2007 № 201 «Об утверждении федеральных стандартов оценки», а также стандартами оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), являющимися частью саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков в составе не противоречащих ФСО, членом которой состоит Оценщик, представляющий настоящий Отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующем разделе Отчета.  
Обращаем Ваше внимание, отдельные части настоящего отчета не могут применяться в отрыве от всего отчета, пренебрежение во внимание к которым может повлечь за собой непредвиденные последствия и ограничения.

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

Директору

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Реквизиты банка:

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

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. № 78:34:0004151:4057), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальное образование Муниципальный округ № 65, Елагинский проспект, земельный участок 16 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование Муниципальный округ № 65, Елагинский проспект, земельный участок 16 (территория квартала 51 Северо-Приморской части, ограниченной Яхтенной ул., Камышовой ул., Елагинским пр., Богатырским пр., в Приморском районе; ФЗУ №7)), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» для установления начальной цены предмета аукциона.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), а также Стандартов и правил оценки Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

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:

Санкт-Петербург, муниципальное образование Муниципальный округ № 65, Елагинский проспект, земельный участок 16 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование Муниципальный округ № 65, Елагинский проспект, земельный участок 16 (территория квартала 51 Северо-Приморской части, ограниченной Яхтенной ул., Камышовой ул., Елагинским пр., Богатырским пр., в Приморском районе; ФЗУ №7)),

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 и в ценах на 16.12.2022 года составляет:

**2 200 000 (Два миллиона двести 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	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	12
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	13
3.1	Сведения о Заказчике оценки .....	13
3.2	Сведения об Оценщике .....	13
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	14
3.4	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	14
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	16
4.1	Основные допущения и ограничительные условия .....	16
4.2	Особые допущения.....	17
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	18
6	ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	20
6.1	Основание для проведения оценки .....	20
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки .....	20
6.3	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия .....	20
6.4	Дата осмотра объекта оценки. Дата проведения оценки. Дата составления отчета .....	24
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	24
6.6	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	24
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	26
7	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	28
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
8.1	Характеристика локального местоположения объекта оценки .....	31
8.2	Ближайшее окружение и границы объекта оценки .....	31
8.2.1	Транспортная и пешеходная доступность объекта .....	32
8.2.2	Развитость инженерной инфраструктуры .....	33
8.2.3	Экологическая характеристика территории .....	33
8.2.4	Анализ градостроительной документации .....	33
8.3	Описание земельного участка.....	38
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	42
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на октябрь 2022 г. ....	46
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	49
9.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге.....	51
9.4.1	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	51
9.4.5	Цены предложения по диапазонам площадей .....	73
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	78
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	84
11.1	Методология оценки земельных участков .....	84
11.2	Выбор подходов .....	86
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА.....	88
12.1	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода .....	88
12.1.1	Основные технико-экономические показатели .....	91
12.1.2	Расчет затрат на строительство .....	92
12.1.3	Прогнозирование доходов .....	105

12.1.4	Определение действительного валового дохода .....	112
12.1.5	Прогнозирование операционных расходов .....	114
12.1.6	Расчет чистого операционного дохода .....	117
12.1.7	Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации .....	117
12.1.8	Расчет реверсии .....	123
12.1.9	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта .....	124
12.1.10	Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки .....	124
<b>13</b>	<b>ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....</b>	<b>127</b>
13.1	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода .....	127
13.2	Определение ежегодной арендной платы за объект оценки в рамках сравнительного подхода ...	130
13.3	Согласование результатов .....	141
<b>14</b>	<b>СЕРТИФИКАЦИЯ .....</b>	<b>144</b>
<b>15</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>146</b>
<b>16</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>147</b>
16.1	Копия Задания на оценку .....	147
16.2	Данные об объектах-аналогах .....	148
16.3	Копии документов .....	154

# 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, муниципальное образование Муниципальный округ № 65, Елагинский проспект, земельный участок 16 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование Муниципальный округ № 65, Елагинский проспект, земельный участок 16 (территория квартала 51 Северо-Приморской части, ограниченной Яхтенной ул., Камышовой ул., Елагинским пр., Богатырским пр., в Приморском районе; ФЗУ №7))	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь, кв. м	891,0
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Общественное питание
	Кадастровый номер	78:34:0004151:4057
	Кадастровая стоимость	8 212 590,6 руб. (9 217,27 руб./кв.м)
	Балансовая стоимость	Нет данных. Отсутствие данных не влияет на величину рыночной арендной платы за объект оценки
Правообладатель	Санкт-Петербург <sup>1</sup>	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)		
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	313,5	
Количество этажей, этажей	1,0	
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 <sup>2</sup>	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» № 022-073-009053/22 от 06.12.2021, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2022 - 16.12.2023г. Стаж работы – с 2003 г.	

<sup>1</sup> В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

<sup>2</sup> 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.</p> <p>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, период страхования с 01.05.2022 г. по 31.12.2023г.).</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"> <li>▪ Контракт № 03722002377210000170002 от 15.04.2022 г.;</li> <li>▪ Задание на оценку объекта недвижимости</li> </ul>
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"> <li>▪ существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга;</li> <li>▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора;</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» для установления начальной цены предмета аукциона
Дата осмотра объекта оценки	16.12.2022 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	16.12.2022 г. <sup>3</sup>

<sup>3</sup> См. раздел 4.2 «Особые допущения».

Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 1385-1/2022 от 21.12.2022 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 ежегодной арендной платы за объект 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, до 21.06.2023 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										
<b>Общие сведения</b>											
Зоны ограничений КГИОП СПб	В соответствии с предоставленной копией Письма КГИОП от 29.06.2022 № 01-45-1539/22-0-1: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН.</li> <li>Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, на оцениваемый земельный участок защитные зоны ОКН не устанавливаются.</li> <li>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»</li> </ul>										
Ограничения (особый режим использования)	Согласно Письму КИО от 05.07.2022 № 05-10-61740/22-0-1, содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: <ul style="list-style-type: none"> <li>охранная зона водопроводных сетей,</li> <li>охранная зона подземных кабельных линий электропередачи.</li> </ul> Согласно письму КЭИО от 08.12.2022 № 01-16-25859/22-0-1 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, близкую к прямоугольной.										
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Объекты капитального строительства отсутствуют. Согласно данным письма КИО от 05.07.2022 № 05-10-61740/22-0-1, в границах Участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет: Земельные участки:										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв.м.</th> <th>Вид разрешенного использования</th> <th>Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>78:34:0004151:112</td> <td>297</td> <td>Общественное питание</td> <td>г.Санкт-Петербург, Елагинский проспект, участок 12, у дома 42</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка	1	78:34:0004151:112	297	Общественное питание	г.Санкт-Петербург, Елагинский проспект, участок 12, у дома 42
№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка							
1	78:34:0004151:112	297	Общественное питание	г.Санкт-Петербург, Елагинский проспект, участок 12, у дома 42							



Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: с севера – Камышовой ул., с запада – Яхтенной ул., с юга – Богатырским пр., с востока – Елагинским пр. Ближайшее окружение оцениваемого земельного участка: жилая многоэтажная застройка с отдельными коммерческими объектами, а также социальные объекты. Социальная инфраструктура развита хорошо.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации.
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая станция метро – «Комендантский проспект» находится в 1,8 км от оцениваемого объекта. На расстоянии около 240 м от оцениваемого объекта на Камышовой ул. расположена остановка общественного транспорта, где останавливаются: автобусы и маршрутные такси. Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен с Камышовой ул. и Елагинского пр. Интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – низкая, транспортных потоков – средняя.
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	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

1. Оригинал задания на оценку.
2. Копия письма КГА от 18.07.2021 № 01-47-2-25224/22.
3. Копия письма КГА от 24.06.2022 № 01-47-5-22110/22.
4. Копия письма КГИОП от 29.06.2022 № 01-45-1539/22-0-1.
5. Копия письма КИО от 05.07.2022 № 05-10-61740/22-0-1.
6. Копия письма ККИ от 27.06.2022 № 01-16-4421/21-2-1.
7. Копия письма КЭИО от 08.12.2022 № 01-16-25859/22-0-1.
8. Копия письма ГУП «ТЭК СПб» от 06.12.2022 № 40-13/56946-8352.
9. Копия письма ООО «ПетербургГаз» от 06.12.2022 № 03-04/10-11563.
10. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 08.12.2022 № исх-16752/48.
11. Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 06.12.2022 № ЛЭ/16-35/543.
12. Копия письма администрации Приморского района Санкт-Петербурга от 07.12.2022 № вх-01-20-5340/22-0-1.
13. Копия выписки из ЕГРН от 24.06.2022 № 99/2022/476200496.
14. Копия выписки из ЕГРН от 24.06.2022 № 99/2022/476202710.
15. Копия письма КРТИ от 12.09.2022 № 01-15-3720/22-0-1.
16. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2008 № 1654.

Особые допущения

- На основании Задания на оценку, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра – 16.12.2022 г.
- Согласно данным письма КИО от 05.07.2022 № 05-10-61740/22-0-1, в границах Участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет:

Земельные участки:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка
1	78:34:0004151:1112	297	Общественное питание	г.Санкт-Петербург, Елагинский проспект, участок 12, у дома 42

Оценщик исходит из предположения, что наличие данных обременений не оказывает влияния на возможность размещения на оцениваемом земельном участке объекта капитального строительства.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка

Для строительства объекта общественного питания (кафе)

Градостроительное зонирование, 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 <b>ЗЖД</b> - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне <b>ТЗЖ2</b> - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. Согласно выписки из ЕГРН от 24.06.2022 № 99/2022/476200496, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – общественное питание.		
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	313,5			
Площадь застройки ОКС, кв. м	360,0			
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	1 260,0			
Количество этажей, эт.	1,0			
Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе в соответствии с НЭИ				
Занимаемый этаж	Функциональное назначение	Характеристики объекта		Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС, КУ, ЭЭ
		Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	
1	Общественное питание (кафе)	313,5	313,5	13 822,0
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 справочников «Общественные здания и сооружения» (УПСС-2022); «Благоустройство» (УПСС-2020); сборника «Индексы цен в строительстве за 3 кв. 2022 г.» № 121.		
Затраты на реализацию проекта строительства объекта капитального строительства (в т.ч., благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб. без НДС, в том числе: – затраты на строительство ОКС, руб.		22 533 938,0 20 157 538,0		
Общий срок строительства, мес.		15		
Данные об уровне риска, принятого в оценке				
Ставка дисконтирования (номинальная)		17%		
Безрисковая ставка		11%		
Ключевая ставка на дату оценки		7,5%		
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	2 200 000		100%	
Затратный	Не применялся		–	
Сравнительный	1 120 000 – 7 770 000		–	
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки				
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС)			2 200 000	
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет			2,5	