



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

190144, Санкт-Петербург,
Благодатный проспект 20, д. 18, литера А,
помещение № 4, к. 2/Ф-4/4-204
Тел: (812) 330-57-24, факс: (812) 330-57-24
ИИН: 7707991461 ИНН: 780103011

ОТЧЕТ

№ 354-1/2022-А

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект недвижимости – земельный
участок площадью 3 707 кв. м,
кадастровый номер 78:37:1741003:5,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, поселок
Металлострой, промзона
«Металлострой», дорога на
Металлострой, участок 1 (северо-
западнее дома б, литера А дороги на
Металлострой)

В соответствии с условиями соглашения (договор) № 02
задание на оценку объекта недвижимости, стоимость
услуг по определению рыночной стоимости
объекта недвижимости: земельный участок площадью 3 707 кв. м,
расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок
Металлострой, участок 1 (северо-западнее дома б,
литера А дороги на Металлострой), кадастровый
номер 78:37:1741003:5, принадлежащий на праве
собственности на праве собственности на праве
Земельный Кодексом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 г.

Предоставленные исполнителем данные об объекте оценки для установления рыночной
ценности объекта.

Отчет составлен в г. Санкт-Петербурге в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации, о внесении изменений в Федеральный закон
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и признании утратившими
силы отдельных его положений», Федеральным законом «Об оценочной деятельности
в Российской Федерации», Федеральным законом «О внесении изменений в
Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и
признании утратившими силу отдельных его положений», Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и признании
утратившими силу отдельных его положений, принятое допущения и
расчеты для оценки.

Обладатель данных сведений, указанные части настоящего отчета, являются
сведениями, содержащими информацию, составляющей коммерческую тайну
или иной охраняемой законом тайны, и их разглашение или использование
иными лицами в нарушение требований законодательства Российской Федерации
и/или законодательства субъектов Российской Федерации влечет за собой
наказание в соответствии с законодательством Российской Федерации и
законодательством субъектов Российской Федерации.

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

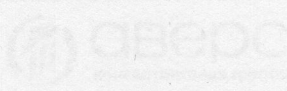
Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
27.04.2022 г.

Дата составления отчета:
01.12.2022 г.

ВХОДЯЩИЙ 17099123
24 MAR 2023
ПРИНЯТО В 16 Ч 20 МИН





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

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 нашим соглашением (Контракт № 03722002377210000170002 от 15.04.2022 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 3 707 кв. м, кадастровый номер 78:37:1741003:5), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Металлострой, промзона «Металлострой», дорога на Металлострой, участок 1 (северо-западнее дома б, литера А дороги на Металлострой)), 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.

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 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.

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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки – земельный участок площадью 3 707 кв. м, кадастровый номер 78:37:1741003:5, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, поселок Металлострой, промзона «Металлострой», дорога на Металлострой, участок 1 (северо-западнее дома 6, литера А дороги на Металлострой),

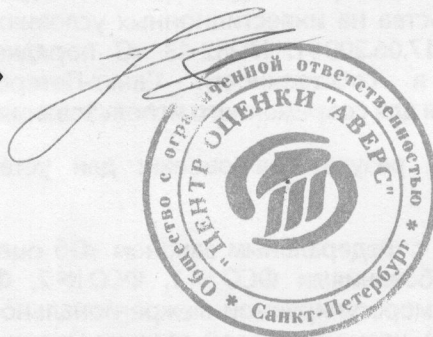
предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», для установления начальной цены предмета аукциона, по состоянию и в ценах на 27.04.2022 года оценена суммой:

4 600 000 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) руб. 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	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
2.1	Сведения о Заказчике оценки	12
2.2	Сведения об Оценщике.....	12
2.3	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
3.1	Допущения	14
3.2	Специальные допущения.....	15
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
5	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	17
5.1	Основание для проведения оценки	17
5.2	Задание на оценку	17
5.3	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	17
5.4	Определение оцениваемой стоимости	18
5.5	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.....	18
5.6	Ограничения и пределы применения полученного результата	18
5.7	Описание процесса проведения оценки. Используемые подходы.....	19
5.8	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
6	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	21
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1	Характеристика локального местоположения объекта оценки	22
7.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	27
8	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2022 г.....	32
8.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь-февраль 2022 г.....	37
8.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	38
8.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге.....	40
8.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений.....	40
8.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	48
8.4.3	Основные выводы.....	51
8.5	Состояние и тенденции развития отраслевого рынка.....	52
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	62
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	66
10.1	Методология оценки рыночной стоимости земельных участков	66
10.2	Выбор подходов к оценке.....	68

10.3	Определение арендной платы за земельный участок, предоставляемый в аренду на инвестиционных условиях при единовременном платеже	70
10.3.1	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода.....	70
10.3.2	Согласование результатов определения арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа.....	129
10.4	Определение ежегодной арендной платы за земельный участок, предоставляемый в аренду на инвестиционных условиях.....	130
10.4.1	Определение ежегодной арендной платы в рамках доходного подхода	130
10.4.2	Определение ежегодной арендной платы в рамках сравнительного подхода	132
10.4.3	Согласование результатов	134
11	СЕРТИФИКАЦИЯ	137
12	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	139
13	ПРИЛОЖЕНИЯ	140
13.1	Копия Задания на оценку	141
13.2	Источники рыночной информации	142
13.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком	145

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки																	
Объект оценки	Незастроенный земельный участок																
Адрес объекта оценки ¹	Санкт-Петербург, поселок Металлострой, промзона «Металлострой», дорога на Металлострой, участок 1 (северо-западнее дома 6, литера А дороги на Металлострой)																
Краткая характеристика земельного участка, входящего в состав 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>3 707</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование²</td> <td>Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства (по документу - заправка транспортных средств)³</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:37:1741003:5</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>14 457 018,27 руб. (3 899,92 руб./кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Данные о балансовой стоимости Объекта оценки не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат оценки</td> </tr> <tr> <td>Правообладатель</td> <td>Санкт-Петербург⁴</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	3 707	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование ²	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства (по документу - заправка транспортных средств) ³	Кадастровый номер	78:37:1741003:5	Кадастровая стоимость земельного участка	14 457 018,27 руб. (3 899,92 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости Объекта оценки не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат оценки	Правообладатель	Санкт-Петербург ⁴
	Параметр	Значение															
	Площадь земельного участка, кв. м	3 707															
	Категория земель	Земли населенных пунктов															
	Разрешенное использование ²	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства (по документу - заправка транспортных средств) ³															
	Кадастровый номер	78:37:1741003:5															
	Кадастровая стоимость земельного участка	14 457 018,27 руб. (3 899,92 руб./кв. м)															
	Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости Объекта оценки не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат оценки															
Правообладатель	Санкт-Петербург ⁴																
Параметры планируемого к размещению объекта капитального строительства, согласно утвержденной документации по ППТ ПМ	- общая площадь земельного участка 0,37 Га; - общая площадь зданий – 160 кв. м																
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																	
Соколова Валерия Олеговна ⁵	Член саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» оценщиков» (190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101), включен в реестр оценщиков за рег. № 0074 от 20.11.2009 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023441-1 от 02.07.2021 г. выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 02.07.2021 г. № 206. Квалификационный аттестат действует до 02.07.2024 г. Страховой полис № 022-073-007573/21 от 13.10.2021 г. ООО «Абсолют Страхование», период страхования: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г., страховая сумма 30 000 001 руб. Стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет																
Дополнительные сведения	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. Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206. Адрес электронной почты: info@avg.ru. Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16																

¹ Адрес принят по адресу земельного участка

² По данным Росреестра

³ Согласно Выписке из ЕГРН от 08.10.2021 г. б/н в отношении объекта невидимости с кадастровым номером 74:37:1741003:5.

⁴ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

⁵ Данные об Оценщике: <http://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0074>

	Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Специалисты	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики не привлекались. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 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
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, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 1100000000 рублей. Договор № 022-073-006088/20 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, заключен с ООО «Абсолют Страхование» 22.12.2020 г., Дополнительное соглашение № 1 от 22.12.2020 г. и Дополнительно соглашение № 2 от 22.04.2022 г. (полис № 022-073-006088/20-2 от 22.04.2022 г.), период страхования с 22.04.2022 - 31.12.2023 г.</p> <p>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 3000100000 руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис №022-073-006088/20-2, 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., заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку объекта недвижимости от 27.04.2022 г.
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга; ▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора; ▪ на земельный участок – право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона
Дата осмотра объекта оценки	27.04.2022 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	27.04.2022 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 354-1/2022-А от 01.12.2022 г.

Валюта оценки	Рубль Российской Федерации (согласно Заданию на оценку)
Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с предоставленной копией Письма КГИОП № 01-29-1775/21-0-1 от 16.08.2021 г.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ▪ Территория, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (ред. от 01.02.2021 г.) «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», расположена вне границ зоны охраны объектов культурного наследия.
Ограничения (особый режим использования)	<p>Согласно Письму КИО № 05-10-96915/21-0-1 от 15.10.2021 г., в отношении оцениваемого земельного участка существуют следующие ограничения и обременения:</p> <p>– охранная зона газораспределительной сети.</p> <p>Площадь зоны не указана</p>
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет в плане форму близкую к прямоугольнику
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно Письму КИО № 05-10-96915/21-0-1 от 15.10.2021 г., в границах Участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства) отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Колпинском районе Санкт-Петербурга, в границах территории, ограниченной: Северным проездом, Центральным проездом, дорогой в Металлострой, в пос. Металлострой, промзоне «Металлострой».</p> <p>Ближайшее окружение оцениваемого объекта: производственно-складская застройка, железнодорожные подъездные пути, а также незастроенные земельные участки.</p> <p>Социальная инфраструктура недостаточно развита.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>В районе местоположения оцениваемого объекта имеется возможность подключения к городским централизованным системам электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения. Теплоснабжение может обеспечено от нового источника теплоснабжения, водоотведение бытовых сточных вод и поверхностных сточных вод может быть обеспечено застройщиком самостоятельно⁶</p>
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	<p>Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая станция метро – «Рыбацкая» находится в 7,3 км от оцениваемого объекта (~10 мин. на общественном транспорте).</p> <p>На расстоянии около менее 100 м от оцениваемого объекта на дороге на Металлострой расположена ближайшая остановка общественного транспорта, где останавливаются автобусы №№ 396, 396А.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому объекту возможен со стороны дороги на Металлострой.</p> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта оценки – низкая.</p>
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	<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 «неблагоприятная»</p>

⁶ Согласно Письму КЭИО от 15.11.2021 № 01-16-25741/21-0-1.

Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки

- Оригинал задания на оценку объекта недвижимости.
- Копия выписки из ЕГРН от 08.10.2021 б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:37:1741003:5.
- Копия письма КИО от 15.10.2021 № 05-10-96915/21-0-1.
- Копия письма КГА от 13.12.2021 № 01-21-5-41881/21.
- Копия градостроительного плана земельного участка от 01.12.2021 № 01-26-3-2903/21.
- Копия письма КГИОП от 16.08.2021 № 01-29-1775/21-0-1.
- Копия письма КЭИО от 15.11.2021 № 01-16-25741/21-0-1.
- Копия письма ГУП «ТЭК СПб» от 21.07.2021 № 40-13/34421-931.
- Копия ТУ ООО «ПетербургГаз» от 21.07.2021 № 03-04/10-5607.
- Копия письма ООО «ПетербургГаз» от 21.07.2021 № 03-04/10-5607.
- Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 22.07.2021 № ЛЭ/16-50/1181.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 23.07.2021 № Исх - 11130/48.
- Копия письма ККИ от 17.08.2021 № 01-16-5483/20-2-1.
- Копия постановление Правительства Санкт-Петербурга от 03.02.2009 № 126.

Допущения и ограничительные условия

см. разд. 3 настоящего Отчета

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка

Размещение автозаправочного комплекса безоператорного типа

Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению

В соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (в ред. Закона СПб от 19.12.2018 г. №763-161), объект оценки расположен в зоне ПД - Зона объектов производственного, транспортно - логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в ред. от 01.10.2021 г.), объект оценки расположен в подзоне ТПД2_2 - Многофункциональная подзона объектов производственного, складско назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга вне зоны влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.

Согласно Письму КГА от 13.12.2021 № 01-21-5-41881/21, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – заправка транспортных средств.

Согласно Выписке из ЕГРН от 08.10.2021 г. б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:37:1741003:5, разрешенное использование - заправка транспортных средств

Тип объекта

Автоматическая АЗС

Производительность

250 авто/сутки

Общая площадь объекта капитального строительства

160 кв. м,
в т.ч. операторная – 14,7 кв. м;
навес над зоной ТРК – 145,3 кв. м

Объем резервуарного парка

100 куб. м (хранение топлива осуществляется в двух двухсекционных (20+30) и (15+35) м³ двустенных горизонтальных стальных резервуарах)

Количество ТРК

2 шт. (четырёхпродуктовые топливораздаточные колонки (ТРК) модели Quantum Tokheim 51 OT 4-8 всасывающего типа)

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 «Сооружениягородской инфраструктуры» (УПСС-2020); сборника «Индексы цен в строительстве за 4 кв. 2021 г.» № 118

Затраты на реализацию проекта строительства объекта капитального строительства (в т.ч., благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб. без НДС, в том числе:	48 545 093 руб.	
– затраты на строительство ОКС, руб.	47 305 599 руб.	
Общий срок строительства, мес.	15	
Данные об уровне риска, принятого в оценке		
Ставка дисконтирования (номинальная)	23,4%	
Безрисковая ставка ⁷	10,92%	
Ключевая ставка на дату оценки ⁸	17,00%	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы в рамках используемых подходов, руб. (без учета НДС)	Вес при согласовании
Сравнительный	1 500 000 – 5 000 000	–
Доходный	4 600 000	100%
Затратный	Не применялся	–
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы		
Рыночная стоимость 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», руб. (без учета НДС)		4 600 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		2,5
Ограничения и пределы применения полученного результата		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Настоящий Отчет не должен рассматриваться и трактоваться отдельными частями вне связи с его полным содержанием. ▪ Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно величины рыночной стоимости ежегодной арендной платы объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. ▪ Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку. ▪ Мнение Оценщика относительно установленной в Отчете величины рыночной стоимости ежегодной арендной платы объекта оценки действительно только на дату проведения оценки, которая, в соответствии с условиями Задания на оценку соответствует дате осмотра объекта, т.е., определена по состоянию на 27.04.2022 г. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину рыночной стоимости ежегодной арендной платы, если таковые не должны были быть предвидены им в процессе выполнения работ. ▪ Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 216-ФЗ) рыночная стоимость ежегодной арендной платы, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей установления начальной цены аукциона в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. ▪ Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью программы Microsoft Excel 2010. Расчет рыночной стоимости выполнен с округлением до целого рубля. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора или иных технических средств 		

⁷ Среднее значение за месяц, предшествующий дате оценки, согласно данным http://www.cbr.ru/hd_base/zycyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=15.10.2021&UniDbQuery.To=15.11.2021

⁸ https://cbr.ru/hd_base/keyrate/