

126-99/5

ОТЧЕТ

№ 652-1/2022-К



аверс
консалтинговая группа

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект оценки, расположенный
по адресу:
Санкт-Петербург, улица Оптиков,
участок 14 (юго-восточнее
пересечения с Туристской улицей)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
15.07.2022 г.

Дата составления отчета:
16.12.2022 г.

www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка
Аудит
Консалтинг

ВХОДЯЩИЙ 64646122

20 ДЕК 2022

ПРИНЯТО В 16 Ч 28 МИ



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 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), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Оптиков, участок 14 (юго-восточнее пересечения с Туристской 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 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:



аверс
консалтинговая группа

Отчет об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Оптиков, участок 14 (юго-восточнее пересечения с Туристской улицей)

Величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, улица Оптиков, участок 14 (юго-восточнее пересечения с Туристской 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 и реконструкции и приспособления для современного использования»,
для использования в качестве начальной цены предмета аукциона по состоянию и в ценах на 15.07.2022 года составляет округленно:

2 650 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят 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	7
2	Задание 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
3.2.1	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))	14
3.2.2	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 (специальные) допущения.....	17
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	18
6	Общая часть	19
6.1	Основание для проведения оценки.....	19
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	19
6.3	Определение оцениваемой стоимости	19
6.4	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.....	19
6.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	20
6.6	Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы.....	20
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
7	Права, учитываемые при оценке	22
8	Описание объекта оценки.....	23
8.1	Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	23
8.1.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	23
8.1.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта	24
8.1.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	25
8.1.4	Экологическая характеристика территории.....	25
8.1.5	Анализ градостроительной документации.....	25
8.2	Качественные и количественные характеристики объекта оценки	28
8.3	Результаты фотофиксации объекта оценки	30
9	Анализ рынка объекта оценки	33
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2022 г.33	
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2022 г.....	40
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	42
9.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге	44
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений.....	45
9.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	65
9.4.3	Основные выводы.....	67
9.5	Анализ рынка автостоянок г. Санкт-Петербурга	75

10	Анализ наиболее эффективного использования	87
11	Описание процесса оценки	92
11.1	Методология оценки земельных участков	92
11.2	Выбор подходов	94
11.3	Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода	95
11.3.1	Налогообложение	96
11.3.2	Основные технико-экономические показатели	97
11.3.3	Расчет затрат на строительство будущих улучшений	98
11.3.4	Расчет доходной части проекта	112
11.3.5	Определение ставки дисконтирования	122
11.3.6	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта	127
11.3.7	Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	127
11.4	Согласование результатов расчета рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	130
12	Определение величины рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки	131
12.1	Оценка рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода	131
12.2	Оценка рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках сравнительного подхода	134
13	Согласование результатов	142
14	Сертификация	144
15	Список использованной литературы	146
16	Приложения	147
16.1	Копия Задания на оценку	147
16.2	Данные об объектах-аналогах	148
16.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком	165

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, улица Оптиков, участок 14 (юго-восточнее пересечения с Туристской улицей)
Кадастровый номер объекта оценки	78:34:0004158:11
Краткое описание объекта оценки	Участок площадью 7 107 кв.м не огорожен, доступ на него не ограничен, хозяйственная деятельность не осуществляется. Участок покрыт кустарниковой растительностью.
Балансовая стоимость	Нет данных. Отсутствие данных не влияет на оценку рыночной стоимости объекта оценки
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Санкт-Петербург
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта
Кадастровая стоимость земельного участка	47 147 012,17 руб. (= 6 633,88 руб./кв. м)
Площадь земельного участка, кв. м	7 107
Технико-экономические параметры объекта, предполагаемого к строительству на оцениваемом земельном участке, в соответствии с ППТ и ПМ	
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	12 400
Этажность	7
Количество машино-мест в многоэтажном паркинге, шт.	498
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	15.07.2022 г.
Дата проведения оценки	15.07.2022 г. ¹
Дата составления отчета	16.12.2022 г.
Порядковый номер отчета	Отчет № 652-1/2022 -К
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, то есть в данном случае до 16.06.2023 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.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости 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 № 03722002377210000170002 от 15.04.2022 г.; ▪ 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 переоформления 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	<p>ИНН 7809023950, КПП 784201001. ОГРН 1027810269827, дата присвоение ОГРН – 18.11.2002 г. Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002); т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001</p>
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. 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. Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-009053/22 от 06.12.2022, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2022 - 16.12.2023 г. 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. 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 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>.

Данные об Исполнителе

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).

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.

Почтовый адрес 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206.

ИНН 7825691464, КПП 780101001,

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.;

р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК;

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653.

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 31.12.2023 г.).

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общие сведения

Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с предоставленной копией Письма КГИОП от 06.07.2022 №01-45-1603/22-0-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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 земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия. Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» статья 34.1. на земельный участок по вышеуказанному адресу защитные зоны 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)	<p>Согласно Письму КИО от 12.07.2022 № 05-10-63749/22-0-1, в отношении объекта оценки установлено следующее ограничение (обременение):</p> <ul style="list-style-type: none"> охранная зона канализационных сетей, охранная зона подземных кабельных линий электропередачи. <p>Согласно письму КЭИО от 07.10.2021 № 01-16-22382/21-0-1 при строительстве объекта необходимо обеспечить охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры либо обеспечить их вынос в установленном порядке. Поскольку при строительстве объектов инженерные сети обычно перекалывают и устанавливают заново, то наличие указанных ограничений обычно не влияет на величину рыночной стоимости земельного участка.</p>
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 Приморского района Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – улицей Оптиков, с запада – Туристской улицей, с юга – Мебельной улицей, с востока – Яхтенной улицей.</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 – супермаркеты «Пятерочка», «Перекресток», салоны красоты, школа, фитнес-центр и др. объекты. В соседних кварталах располагаются преимущественно объекты многоэтажной жилой застройки, школы и магазины.</p>

Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с письмом КЭИО от 07.10.2021 № 01-16-22382/21-0-1 имеется возможность подключения оцениваемого земельного участка к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.
Транспортная доступность	Остановки общественного транспорта, где останавливаются автобусы (154А, 172, 134 и 154), троллейбусы (23) и маршрутные такси (К-94), располагается на Яхтенной улице и на улице Оптиков, на расстоянии около 100 м от объекта оценки. Ближайшая станция метрополитена – «Беговая» располагается на расстоянии около 2,1 км от объекта оценки. Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен с Яхтенной ул. Интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – высокая. В целом, транспортная доступность объекта оценки – хорошая.
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

1. Оригинал задания на оценку.
2. Копия письма КГА от 28.10.2021 №01-21-5-35599/21.
3. Копия распоряжения КГА от 16.08.2021 № 1-15-29.
4. Копия письма КГИОП от 06.07.2022 № 01-45-1603/22-0-1.
5. Копия письма КИО от 12.07.2022 № 05-10-63749/22-0-1.
6. Копия письма ККИ от 11.11.2021 № 01-16-1650/21-8-1.
7. Копия письма КЭИО от 07.10.2021 № 01-16-22382/21-0-1.
8. Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 24.03.2021 № 40-13/13742.
9. Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 23.03.2021 № ЛЭ/16-50/509.
10. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 24.03.2021 № исх-04284/48.
11. Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 24.03.2021 № исх-04285/48.
12. Копия выписки из ЕГРН от 17.11.2021 № 99/2021/431777598.
13. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.05.2007 № 621.

Особые допущения

- На основании требования п. 5 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 15.07.2022 г.
- 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	Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона СПб от 19.12.2018 г. №763-161), рассматриваемая территория располагается в зоне ЗЖД - 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 (в ред. Постановлением Правительства СПб от 17.02.2020 г. №82), объект оценки расположен в подзоне ТЗЖ2 - 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 17.11.2021 № 99/2021/431777598 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:34:0004158:11, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – хранение автотранспорта

Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	12 400,0				
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	1 904,8				
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	40 000,8				
Количество этажей	7				
Количество машино-мест в паркинге, шт.	498,0				
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, шт	Цена продажи (средневзвешенное значение) (без НДС)
1-7	Паркинг	руб./ машино-место	12 400	498,0	527 883
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-2020), «Благоустройство территорий» (УПСС-2020); сборника «Индексы цен в строительстве на 01.04.2022 г.» № 119.			
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению		Основные ограждающие конструкции - железобетон; несущие – сталь (согласно классификации УПСС-2020 – КС-5).			
Затраты на строительство объекта капитального строительства (паркинг с учетом благоустройства и затрат на подключение к инженерным сетям), руб.		195 679 102 (или 15 780,6 руб. / кв.м)			
Общий срок строительства, мес.		44			
Количество очередей строительства		1			
Данные об уровне риска, принятого в оценке					
Ставка дисконтирования		14,9%			
Безрисковая ставка		8,9%			
Ключевая ставка на дату оценки		9,5%			
III. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Подход	Величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС)		Вес при согласовании		
Доходный	2 650 000		100%		
Затратный	Не применялся		-		
Сравнительный (интервал стоимости)	2 400 000 - 11 100 000		поверочно		
Величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС)			2 650 000		
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки					
Величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (без учета НДС) (округленно)			2 650 000		
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)			1,7		
Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)			0,3		
Приведенная высота (отношение строительного объема объектов капитального строительства к площади земельного участка)			5,6		