

136-14

ОТЧЕТ

№ 721-1/2022-К

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект недвижимости – земельный
участок площадью
3 863 кв. м, кадастровый номер
78:12:0636702:7, расположенный по
адресу:
г. Санкт-Петербург, проспект
Большевиков, участок 1, (северо-
восточнее дома 44, литера А по
проспекту Большевиков)



аверс
консалтинговая группа

www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка
Аудит
Консалтинг

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

01.08.2022 г.

Дата составления отчета:

23.12.2022 г.

ВХОДЯЩИЙ 20 123
30 ДЕК 2022
ПРИНЯТО В 10 Ч 08 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 3 863 кв. м, кадастровый номер 78:12:0636702:7), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 1, (северо-восточнее дома 44, литера А по проспекту Большевиков)), 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.



аверс
консалтинговая группа

Отчет об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект недвижимости - земельный участок площадью 3 863 кв. м, кадастровый номер 78:12:0636702:7), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 1, (северо-восточнее дома 44, литера А по проспекту Большевиков)

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 3 863 кв. м, кадастровый номер 78:12:0636702:7, расположенный по адресу:

г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 1, (северо-восточнее дома 44, литера А по проспекту Большевиков),

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 на 01.08.2022 года оценена суммой:

8 800 000 (Восемь миллионов восемьсот 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 и Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	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	33
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июнь 2022 г.	33
8.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июнь 2022 г.	40
8.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	42
8.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге	44
8.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	45
8.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	54
8.4.3	Основные выводы	58
8.5	Состояние и тенденции развития отраслевого рынка	58
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	69
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	72
10.1	Методология оценки рыночной стоимости арендной платы за земельные участки	72
10.2	Выбор подходов к оценке	74

10.3	Определение рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, предоставляемый в аренду на инвестиционных условиях при единовременном платеже	76
10.3.1	Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода	76
10.3.2	Согласование результатов определения рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	134
10.4	Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок	135
10.4.1	Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы в рамках доходного подхода	135
10.4.2	Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы в рамках сравнительного подхода	138
10.4.3	Согласование результатов	140
11	СЕРТИФИКАЦИЯ	143
12	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	145
13	ПРИЛОЖЕНИЯ	146
13.1	Копия Задания на оценку	147
13.2	Источники рыночной информации	148
13.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком	152

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки																	
Объект оценки	Незастроенный земельный участок																
Адрес объекта оценки ¹	г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 1, (северо-восточнее дома 44, литера А по проспекту Большевиков)																
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>3 863</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>78:12:0636702:7</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>38 238 698,57 руб. (9 898,71 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	3 863	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	78:12:0636702:7	Кадастровая стоимость земельного участка	38 238 698,57 руб. (9 898,71 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	3 863															
	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	78:12:0636702:7															
	Кадастровая стоимость земельного участка	38 238 698,57 руб. (9 898,71 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																
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 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																
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет																	
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	Стромова Кира Юрьевна ⁵ - член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (Свидетельство от 15.02.2008 г., регистрационный № 1947). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., рег. № 0225. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 019476-1 от 20.05.2021г. Срок действия: до 20.05.2024г. Полис страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007800/21 от 09.12.2021 г., на сумму 50000000 рублей, срок действия с 17.12.2021 г. по 16.12.2022 г. Полис страхования № 022-073-009071/22, выдан 06.12.2022 г. ООО «Абсолют Страхование»), на сумму 50 000 000 руб., срок действия: с 17.12.2022 по 16.12.2023 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2001 г.																
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																

¹ Адрес принят по адресу земельного участка

² По данным Росреестра

³ Согласно Выписке из ЕГРН от 28.07.2022 №99/2022/484069082 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:12:0636702:7.

⁴ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

⁵ Данные об Оценщике: <https://registry.smao.ru/members/1947>

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>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 30101810500000000653, 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 31.12.2023 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 29.07.2022 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	01.08.2022 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	01.08.2022 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 721-1/2022-К от 23.12.2022 г.
Валюта оценки	Рубль Российской Федерации (согласно заданию на оценку)
Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с предоставленной копией Письма КГИОП № 01-29-2643/21-0-1 от 21.12.2021 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)	Согласно Письму КИО № 05-10-53052/22-0-1 от 09.06.2022 г., в отношении оцениваемого земельного участка существуют следующие ограничения и обременения: – санитарно-защитная зона для ООО «ПТК-Терминал» Автозаправочный комплекс 472 «Большевик-2» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 44, литера А (з/у с кад. № 78:12:0636702:4) (по сведениям ЕГРН). Площадь зоны 2 666 кв. м ⁶
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет в плане форму неправильного многоугольника
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно Письму КИО № 05-10-53052/22-0-1 от 09.06.2022 г., в границах Участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства), отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Невском районе Санкт-Петербурга, в границах территории, ограниченной: Народной улицей, проспектом Большевиков, улицей Тельмана, железнодорожными путями. Ближайшее окружение оцениваемого объекта: жилая и общественно-деловая застройка. Социальная инфраструктура достаточно развита.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта имеется возможность подключения к городским централизованным системам электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения. В соответствии с Письмом КЭИО от 21.12.2021 №01-16-29160/21-0-1 о возможностях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения: <ul style="list-style-type: none"> • теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение бытовых сточных вод не требуется; • электроснабжение - 30 кВт, присоединение к электрическим сетям возможно; • водоотведение поверхностных сточных вод - 0,31 м³/час возможно в сети централизованного водоотведения.
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая станция метро – «Улица Дыбенко» находится в 2,6 км от оцениваемого объекта (~ 8 мин. на общественном транспорте). На расстоянии около 760 м от оцениваемого объекта на дороге на проспекте Большевиков расположена ближайшая остановка общественного транспорта, где останавливаются автобусы №№4, 140, 233, 264, 288, 469, 485, 511, троллейбусы №№14, 27, 38. Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому объекту возможен со стороны проспекта Большевиков. Интенсивность транспортных потоков вблизи объекта оценки – высокая, пешеходных потоков – низкая.
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	
<ul style="list-style-type: none"> • Оригинал задания на оценку объекта недвижимости. • Копия выписки из ЕГРН от 28.07.2022 №99/2022/484069082 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:12:0636702:7. • Копия письма КИО от 09.06.2022 № 05-10-53052/22-0-1. • Копия письма КГА от 12.07.2022 № 01-47-5-26643/22. • Копия письма КГИОП от 21.12.2021 № 01-29-2643/21-0-1. • Копия письма КЭИО от 21.12.2021 № 01-16-29160/21-0-1. • Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 28.10.2021 № ЛЭ/16-20/2092. • Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 03.06.2021 № Исх - 08462/48. • Копия письма ККИ от 19.07.2022 № 01-16-6011/21-16-1. • Копия письма КРТИ СПб от 24.06.2022 №01-15-8363/22-0-1 	
Допущения и ограничительные условия	
см. разд. 3 настоящего Отчета	

⁶ Согласно Выписке из ЕГРН от 28.07.2022 №99/2022/484069082 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:12:0636702:7.

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	<p>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 Д - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с 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 ТД1-2_1 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Согласно Письму КГА от 12.07.2022 № 01-47-5-26643/22, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – заправка транспортных средств.</p> <p>Согласно Выписке из ЕГРН от 28.07.2022 №99/2022/484069082, в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:12:0636702:7 разрешенное использование - заправка транспортных средств</p>
Тип объекта	Автоматическая АЗС
Производительность	520 авто/сутки
Общая площадь объекта капитального строительства	23,6 кв. м
Объем резервуарного парка	100 куб. м (хранение топлива осуществляется в двух двухсекционных (20+30) и (15+35) м ³ 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 «Сооружения городской инфраструктуры» (УПСС-2020); сборника «Индексы цен в строительстве за 1 кв. 2022 г.» № 119
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.	50 533 381 руб. 49 300 860 руб.
Общий срок строительства, мес.	15
Данные об уровне риска, принятого в оценке	
Ставка дисконтирования (номинальная)	23,0%
Безрисковая ставка	9,15%
Ключевая ставка на дату оценки	8,00%

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	поверочно
Доходный	8 800 000	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)	8 800 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условия, лет	2,5

Ограничения и пределы применения полученного результата

- 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 01.08.2022 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, 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