

# ОТЧЕТ

№ 872-76/2023

об оценке ежегодной арендной платы  
за объект недвижимости – земельный  
участок площадью 4 800 кв. м,  
кадастровый № 78:12:0721202:1396,  
расположенный по адресу:  
Санкт-Петербург, внутригородское  
муниципальное образование города  
федерального значения муниципальный  
округ Рыбацкое, территория  
Усть-Славянка, Советский проспект,  
земельный участок 2п

**Заказчик:**

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**

27.07.2023 г.

**Дата составления отчета:**

02.08.2023 г.

ВХОДЯЩИЙ *32908* /23

02 АВГ 2023

ПРИНЯТО В *18* Ч/О МИН



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 № 03722002377220000320001 от 09.01.2023 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 4 800 кв. м, кадастровый номер 78:12:0721202:1396, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, земельный участок 2п), 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.

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.

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 ежегодной арендной платы за земельный участок площадью 4 800 кв. м,  
кадастровый номер: 78:12:0721202:1396,  
расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города  
федерального значения муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка,  
Советский проспект, земельный участок 2п,

предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в  
соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 г. № 282-43 «О порядке  
предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-  
Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного  
использования», для установления начальной цены  
предмета аукциона

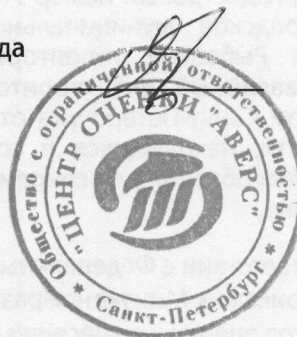
по состоянию на 27.07.2023 года составляет округленно:

**3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) руб. НДС не облагается**

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,

ВРИО Генерального директора  
ООО «Центр оценки «Аверс», действующая  
на основании Приказа № 9 от 20.07.2023 года  
и доверенности № 18 от 20.07.2023 года



О.В. Бычкова

# Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
2	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	12
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ .....	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
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
4.1	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки.....	15
4.2	Специальные допущения .....	15
4.3	Ограничения оценки.....	16
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	17
6	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	19
7	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	22
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.1	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
8.2	Характеристика местоположения объекта оценки.....	25
8.3	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	26
8.3.1	Транспортная и пешеходная доступность объекта .....	27
8.3.2	Развитость инженерной инфраструктуры.....	28
8.3.3	Экологическая характеристика территории.....	28
8.3.4	Анализ градостроительной документации.....	28
8.4	Характеристики объекта оценки.....	33
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2023 г.....	37
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2023 г.....	41
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	44
9.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге .....	44
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	56
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	64
11.1	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	64
11.2	Методология оценки земельных участков .....	65
11.3	Выбор подходов.....	67
11.4	Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода.....	69
11.4.1	Расчет затрат на строительство.....	73
11.4.2	Расчет доходной части проекта.....	88
11.4.3	Определение действительного валового дохода .....	124
11.4.4	Прогнозирование операционных расходов .....	126

11.4.5	Расчет чистого операционного дохода .....	130
11.4.6	Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации .....	130
11.4.7	Расчет реверсии .....	139
11.4.8	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта .....	139
11.4.9	Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	140
11.5	Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках сравнительного подхода .....	142
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	152
13	ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....	153
13.1	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода .....	153
14	СЕРТИФИКАЦИЯ.....	157
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	159
16	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	160
16.1	Копия Задания на оценку.....	161
16.2	Данные об объектах-аналогах.....	162
16.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	175

# 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки													
Объект оценки	Незастроенный земельный участок												
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, земельный участок 2п												
Краткая характеристика объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь земельного участка, кв. м</td> <td>4 800</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:12:0721202:1396</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г.<sup>1</sup></td> <td>10 704 833,3 руб. (2 230,2 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	4 800	Категория земель	Земли населенных пунктов	Кадастровый номер	78:12:0721202:1396	Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г. <sup>1</sup>	10 704 833,3 руб. (2 230,2 руб./ кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение											
	Площадь земельного участка, кв. м	4 800											
	Категория земель	Земли населенных пунктов											
	Кадастровый номер	78:12:0721202:1396											
Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г. <sup>1</sup>	10 704 833,3 руб. (2 230,2 руб./ кв. м)												
Балансовая стоимость	Нет данных												
Правообладатель	Право собственности Санкт-Петербурга <sup>2</sup>												
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости, согласно копии письма КГА от 19.07.2023 № 01-47-5-25620/23													
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости, согласно копии письма КГА от 19.07.2023 № 01-47-5-25620/23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальная общая площадь объекта — 18 240 кв. м;</li> <li>- максимальная высота объекта – 30 метров;</li> <li>- вместимость – не менее чем на 500 машино-мест</li> </ul>												
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 7175												
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); сч. № 03224643400000007200 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург БИК: 014030106 Кор. сч. № 40102810945370000005												
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет													
Бычкова Ольга Владимировна <sup>3</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 06.12.2022, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2022 - 16.12.2023 г. Стаж работы – с 2003 г.												

<sup>1</sup> Согласно данным Публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru>.

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

<sup>3</sup> Данные об Оценщике: <https://reestr.cpa-russia.org/site/view?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>
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
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
<b>Данные об Исполнителе</b>	
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 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>
<b>Данные об Отчете</b>	
Основание для проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Контракт № 03722002377220000320001 от 09.01.2023 г.</li> <li>• Задание на оценку объекта недвижимости от 26.07.2023 г.</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 земельный участок, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» для использования в целях установления начальной цены предмета аукциона
Дата осмотра объекта оценки	27.07.2023 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	27.07.2023 г. <sup>4</sup>
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 872-76/2023 от 02.08.2023 г.

<sup>4</sup> См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Согласно ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей установления начальной цены предмета аукциона с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем допущений и ограничений оценки.</p>
<b>Общие сведения</b>	
Зоны ограничений КГИОП СПб	<p>В соответствии с копией письма КГИОП от 14.07.2023 № 01-45-1368/23-0-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ На земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия.</li> <li>▪ К земельному участку непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.</li> <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>▪ Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ на земельный участок защитные зоны объектов культурного наследия 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)	<p>Согласно копии письма КИО от 19.07.2023 № 05-10-28122/23-0-0, в отношении земельного участка зарегистрированные ограничения и обременения (без указания площадей):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- охранный зона с реестровым номером границ 78:00-6.529 (площадь 1 706 кв. м),</li> <li>- охранный зона с реестровым номером границ 78:00-6.528 (площадь 1 706 кв. м),</li> <li>- охранный зона с реестровым номером границ 78:00-6.530 (площадь 1 706 кв. м),</li> <li>- охранный зона водопроводных сетей,</li> <li>- охранный зона транспорта.</li> </ul> <p>Согласно копии письма КЭИО от 20.01.2023 № 01-16-813/23-0-1 при строительстве объекта необходимо обеспечить охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры либо предусмотреть их вынос в установленном порядке. Поскольку при строительстве объектов инженерные сети обычно перекаладывают и устанавливают заново, то наличие указанных ограничений обычно не влияет на величину арендной платы за земельный участок</p>
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет прямоугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно Письму КИО СПб от 19.07.2023 № 05-10-28122/23-0-0, в границах оцениваемого земельного участка отсутствуют объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Невском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – Советским проспектом; с юга и юго-востока – железнодорожной веткой Октябрьской железной дороги; с запада – рекой Славянка. Оцениваемый объект расположен в сложившейся промышленной зоне.</p> <p>Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. Многоэтажная жилая застройка располагается на расстоянии около 350 м к северо-западу от объекта оценки (в соседних кварталах). Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита.</p>



Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с письмом КЭИО от 20.01.2023 № 01-16-813/23-0-1 в отношении оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения. Водоотведение бытовых и поверхностных сточных вод может быть обеспечено застройщиком самостоятельно
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная». Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Рыбацкое» на расстояние около 3,5 км по линиям дорожно-транспортной сети. Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 4.8 км (по линиям дорожно-транспортной сети). Ближайшая остановка общественного транспорта – «Советский проспект, 43» - расположена на расстоянии 870 м от оцениваемого объекта. Здесь проходят следующие маршруты: автобуса (115, 115А, 189, 327, 328, 440, 682), маршрутного такси (440А, ТК Лента- ЖК Невский паруса). Интенсивность транспортных потоков – низкая; интенсивность пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая, непосредственно около объекта оценки пешеходные потоки отсутствуют.
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки. 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	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оригинал задания на оценку.</li> <li>2. Копия письма КИО от 19.07.2023 № 05-10-28122/23-0-0.</li> <li>3. Копия выписки из ЕГРН от 13.07.2023 № КУВИ-001/2023-161347560.</li> <li>4. Копия письма КГА от 19.07.2023 № 01-47-5-25620/23.</li> <li>5. Копия письма ККИ от 18.07.2023 № 01-16-4406/23-0-1.</li> <li>6. Копия письма КГИОП от 14.07.2023 № 01-45-1368/23-0-1.</li> <li>7. Копия письма КЭИО от 14.07.2023 № 01-16-14284/23-0-1.</li> <li>8. Копия письма КЭИО от 20.01.2023 № 01-16-813/23-0-1.</li> <li>9. Копия письма ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» от 07.11.2022 № 02/3203.</li> <li>10. Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 03.11.2022 № ЛЭ/16-35/291.</li> <li>11. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 10.11.2022 № исх-15262/48.</li> <li>12. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2018 № 992.</li> </ol>	
Особые условия и принятые Оценщиком допущения	
См. раздел 4 настоящего Отчета	
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Для размещения гаражей (паркинга) с включением вспомогательных видов деятельности на площади не более 30% от общей площади ОКС
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 Д – общественно-деловой зоне. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 г. № 524, объект оценки расположен в подзоне «ТД1-2_2» – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры. Согласно выписке из ЕГРН от 13.07.2023 № КУВИ-001/2023-161347560, в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:12:0721202:1396, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – служебные гаражи.

Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе				
Занимаемый этаж	Функциональное назначение	Характеристики объекта		Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м/год, без КУ / Цена продажи машино-мест в паркинге, руб./машино-место
		Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м / Количество машино-мест, шт	
1	Автосервис, кафе, автомойка и т.д.	2 660	2 660	13 896
2-6	Паркинг	15 580	15 580 / 500	405 600
Данные об условиях строительства				
Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.		Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались		
Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство		Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочника «Общественные здания» (УПСС-2023); «Благоустройство территории» (УПСС-2020); сборника «Индексы цен в строительстве за 2 кв. 2022 г.» № 120 и за 1 кв. 2023 № 123		
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению		<p><i>Неотапливаемая часть (многоэтажный паркинг):</i> Основные ограждающие конструкции – железобетон, несущие конструкции – железобетон в бескаркасных системах; фундамент – железобетонный (соответствует КС-3 по сборнику УПСС-2023 «Общественные здания»).</p> <p><i>Отапливаемая часть (автосервис, кафе, автомойка и т.д.):</i> Основные ограждающие конструкции – кирпич, несущие конструкции – железобетон, сталь; фундамент – бутовый/бетонный (соответствует КС-1 по сборнику УПСС-2023 «Общественные здания»)</p>		
Затраты на реализацию проекта строительства объекта капитального строительства (в т. ч., благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб. (руб./кв. м общей площади ОКС)		442 992 739 (24 287 руб./кв. м)		
Затраты на строительство объекта капитального строительства, руб. (руб./кв. м общей площади ОКС)		424 448 448 (23 270 руб./кв. м)		
Общий срок строительства, мес.		44		
Данные об уровне риска, принятого в оценке				
Ставка дисконтирования (номинальная)		17,0%		
Безрисковая ставка		12%		
Ключевая ставка на дату оценки		8,5%		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Подход	Вес при согласовании	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается)		
Затратный	не применялся	–		
Доходный	100%	3 300 000		
Сравнительный	индикативно	1 800 000 – 4 600 000		
Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки				
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается)		3 300 000		
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		7,3		