

ОТЧЕТ

№ 177-1/2020

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
объект недвижимости –
земельный участок,
расположенный по адресу: Санкт-
Петербург, Ново-Никитинская ул.,
уч. 1 (юго-восточнее д. 20, лит. А
по Ново-Никитинской ул.)



Заказчик:

СПб ГБУ «Управление
инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

17.03.2020 г.

Дата составления отчета:

19.03.2020 г.

www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка
Аудит
Консалтинг

ВХОДЯЩИЙ 126/120

23 MAR 2020

ПРИНЯТО В 4 ЧАСА МИН



группа компаний

аверс

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, Санкт-Петербург,
2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

Реквизиты банка:
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
р/с 40702810690170000874
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

ИО директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 03722002377190000240001 от 30.12.2019 г., Задание на оценку объекта недвижимости от 13.03.2020), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 10 410,0 кв. м, кадастровый номер 78:34:0412007:4), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004г. №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.

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 объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., уч. 1 (юго-восточнее д. 20, лит. А по Ново-Никитинской ул.),
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 качестве начальной цены предмета аукциона, по состоянию и в ценах на 17.03.2020 года оценена суммой (без учета НДС, округленно):

11 700 000 (Одиннадцать миллионов семьсот тысяч) рублей

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
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
4.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	15
4.2	Особые допущения и ограничительные условия.....	15
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 полученного результата.....	20
6.6	Описание процесса проведения оценки. Используемые подходы.....	20
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
7	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	23
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1	Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	24
8.1.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	25
8.1.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков.....	25
8.1.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	26
8.1.4	Экологическая характеристика территории.....	26
8.1.5	Анализ градостроительной документации.....	26
8.2	Описание объекта оценки.....	30
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь 2020г.....	35
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь 2020 г.....	39
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	40
9.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге.....	42
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	63
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	68
11.1	Методология оценки земельных участков.....	68
11.2	Выбор подходов.....	71
12.1	Расчет величины арендной платы за объект оценки.....	74

13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА	86
14	СЕРТИФИКАЦИЯ	87
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	89
16	ПРИЛОЖЕНИЯ	90
16.1	Копия Задания на оценку	90
16.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика	91
16.3	Копии документов, предоставленных Заказчиком	93

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., уч. 1 (юго-восточнее д. 20, лит. А по Ново-Никитинской ул.)														
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>10 410,0</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Производственная деятельность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:34:0412007:4</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>29 086 291,6 руб. (или 2 794,07 руб./кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	10 410,0	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Производственная деятельность	Кадастровый номер	78:34:0412007:4	Кадастровая стоимость земельного участка	29 086 291,6 руб. (или 2 794,07 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	10 410,0													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Производственная деятельность													
	Кадастровый номер	78:34:0412007:4													
Кадастровая стоимость земельного участка	29 086 291,6 руб. (или 2 794,07 руб./кв. м)														
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга ¹														
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)															
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	780,0														
Максимальная высота, м	40														
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 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															
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	<p>Бычкова Ольга Владимировна² - 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. № 0041 от 20.11.2009 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001515-1 от 22.12.2017 г. выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 22.12.2017 г №36. Квалификационный аттестат действует до 22.12.2020г.</p> <p>Страховой полис №№022-073-004238/19 от 09.12.2019 г. ООО «Абсолют Страхование» период страхования: с 17.12.2019 г. по 16.12.2020 г., страховая сумма 100 000 000 руб.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет.</p> <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: 8 (812) 320 97 75.</p> <p>Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.</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>														

¹ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

² Данные об Оценщике: <http://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0041>

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 3.2.2 «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, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А. ИНН 7825691464, КПП 780101001, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г. р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.</p> <p>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис № 022-073-004195/19, период страхования с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 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 № 03722002377190000240001 от 30.12.2019 г., заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку объекта недвижимости от 13.03.2020.
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	17.03.2020 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	17.03.2020 г. ³
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 177-1/2020 от 19.03.2020 г.

³ См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

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 стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей 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 19.09.2020г. Полученная итоговая величина ежегодного размера 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.																				
Общие сведения																					
Зоны ограничений КГИОП СПб	В соответствии с письмом КГИОП от 02.03.2020 № 01-29-150/20-0-1: <ul style="list-style-type: none"> ▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ▪ Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. № 820-7, оцениваемый земельный участок расположен вне границ защитных зон ОКН и зон охраны ОКН 																				
Ограничения (особый режим использования)	Согласно копии письма КИО от 26.09.2019 № 71688-39/19, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: <ul style="list-style-type: none"> ▪ охранный зона тепловых сетей; ▪ охранный зона подземных кабельных линий электропередачи; ▪ охранный зона водопроводных сетей; ▪ охранный зона сетей связи и сооружений связи, ▪ охранный зона инженерных коммуникаций (по сведениям ЕГРН). Согласно данным выписки из ЕГРП ФСГРКиК от 23.09.2019 № 78/001/013/2019-25987 в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Зона магистральных сетей теплоснабжения (1 087 кв.м); ▪ Зона градостроительных ограничений (76 кв.м); ▪ Зона градостроительных ограничений (1 220 кв.м). В соответствии с письмом КИО от 26.09.2019 № 71688-39/19, в границах оцениваемого земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет: <table border="1" data-bbox="582 1227 1420 1792"> <thead> <tr> <th data-bbox="582 1243 646 1332">№ п/п</th> <th data-bbox="646 1243 869 1332">Кадастровый номер</th> <th data-bbox="869 1243 1228 1332">Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости</th> <th data-bbox="1228 1243 1420 1332">Статус кадастровых сведений в ЕГРН</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="582 1332 646 1400">1</td> <td data-bbox="646 1332 869 1400">78:34:0000000:8393 (частично)</td> <td data-bbox="869 1332 1228 1400">г. Санкт-Петербург, водопроводная сеть Приморского района, литера А</td> <td data-bbox="1228 1332 1420 1400">Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 1400 646 1680">2</td> <td data-bbox="646 1400 869 1680">78:34:0000000:8809 (частично)</td> <td data-bbox="869 1400 1228 1680">Российская Федерация, тепловая сеть, ограниченная с северной стороны – Шуваловским пр., с северо-восточной стороны – Елисеевской ул., с восточной стороны – Фермским ш., с юго-восточной стороны – Коломяжским пр., с южной стороны – пр. Испытателей, с западной стороны – Планерной ул., с северо-западной стороны – Плесецкой ул.</td> <td data-bbox="1228 1400 1420 1680">Учтенный</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 1680 646 1736">3</td> <td data-bbox="646 1680 869 1736">78:34:0000000:8375* (частично)</td> <td data-bbox="869 1680 1228 1736">г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера А</td> <td data-bbox="1228 1680 1420 1736">Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 1736 646 1792">4</td> <td data-bbox="646 1736 869 1792">78:34:0000000:8141* (частично)</td> <td data-bbox="869 1736 1228 1792">г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера 3</td> <td data-bbox="1228 1736 1420 1792">Ранее учтенный</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости	Статус кадастровых сведений в ЕГРН	1	78:34:0000000:8393 (частично)	г. Санкт-Петербург, водопроводная сеть Приморского района, литера А	Ранее учтенный	2	78:34:0000000:8809 (частично)	Российская Федерация, тепловая сеть, ограниченная с северной стороны – Шуваловским пр., с северо-восточной стороны – Елисеевской ул., с восточной стороны – Фермским ш., с юго-восточной стороны – Коломяжским пр., с южной стороны – пр. Испытателей, с западной стороны – Планерной ул., с северо-западной стороны – Плесецкой ул.	Учтенный	3	78:34:0000000:8375* (частично)	г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера А	Ранее учтенный	4	78:34:0000000:8141* (частично)	г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера 3	Ранее учтенный
№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости	Статус кадастровых сведений в ЕГРН																		
1	78:34:0000000:8393 (частично)	г. Санкт-Петербург, водопроводная сеть Приморского района, литера А	Ранее учтенный																		
2	78:34:0000000:8809 (частично)	Российская Федерация, тепловая сеть, ограниченная с северной стороны – Шуваловским пр., с северо-восточной стороны – Елисеевской ул., с восточной стороны – Фермским ш., с юго-восточной стороны – Коломяжским пр., с южной стороны – пр. Испытателей, с западной стороны – Планерной ул., с северо-западной стороны – Плесецкой ул.	Учтенный																		
3	78:34:0000000:8375* (частично)	г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера А	Ранее учтенный																		
4	78:34:0000000:8141* (частично)	г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера 3	Ранее учтенный																		
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.																				
Форма участка	Земельный участок имеет многоугольную форму																				
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Объекты капитального строительства отсутствуют.																				

<p>Описание местоположения объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: с севера – Шуваловским пр., с запада – Парашютной ул., с востока – Ново-Никитинской ул., с юга – Автобусной ул.</p> <p>Объект расположен на территории промышленной зоны, ближайшее окружение представлено объектами производственно-складского и коммунального назначения. В некоторой удаленности к западу от объекта оценки расположен жилой квартал. Развитость социальной инфраструктуры оценивается как «удовлетворительная».</p>
<p>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</p>	<p>В районе местоположения оцениваемого объекта имеется возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения.</p>
<p>Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки</p>	<p>Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». На расстоянии около 20 м от оцениваемого земельного участка на Парашютной ул. расположена остановка общественного транспорта. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Комендантский проспект» составляет около 3 км.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны Парашютной и Ново-Никитинской улиц.</p> <p>Ближайшие крупные транспортные магистрали – КАД и ЗСД находятся на расстоянии около 7 км и 4 км (соответственно) по автомобильным дорогам от оцениваемого объекта и характеризуются высокой интенсивностью транспортных потоков. Вблизи объекта оценки интенсивность транспортных потоков – средняя, пешеходных потоков – низкая.</p>
<p>Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов</p>	<p>Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки.</p> <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 «удовлетворительная».</p>
<p>Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Оригинал задания на оценку. • Копия выписки из ЕГРН б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:34:0412007:4. • Копия письма КГА от 27.09.2019 № 01-21-5-36263/19. • Копия письма КГА от 18.02.2020 № 01-21-2-6280/20. • Копия Распоряжения КГА от 09.01.2019 № 01-12-1. • Копия письма КИО от 26.09.2019 № 71688-39/19. • Копия письма КППИТ от 02.10.2019 01-11-1916/19-0-1. • Копия письма КГИОП от 02.03.2020 № 01-29-150/20-0-1. • Копия письма ККИ от 27.09.2019 № 01 -16-775/19-1 -2. • Копия письма КЭИО от 30.10.2019 №01-16-21574/19-0-1. • Копия письма КЭИО от 08.11.2019 № 01 -16-22317/19-0-1. • Копия письма КЭИО от 27.12.2019 № 01 -16-27044/19-0-1. • Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 29.10.2019 № 21 -25/45782-8184. • Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 30.10.2019 №ЛЭ/16-20/3 341. • Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 09.10.2019 № исх-06119/48. • Копия выписки ФСГРКиК от 23.09.2019 № 78/001/013/2019-25987. • Копия выписки ФСГРКиК от 30.09.2019 № 78/001/013/2019-35215. • Копия выписки ФСГРКиК от 30.09.2019 № 78/001/013/2019-35194. • Копия уведомления ФСГРКиК от 30.09.2019 № 78/001/013/2019-35192. • Копия выписки ФСГРКиК от 30.09.2019 № 78/001/013/2019-35217. • Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339. 	

Допущения, принятые Оценщиком

1. На основании требования п. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 17.03.2020 г.
2. В соответствии с письмом КИО от 26.09.2019 № 71688-39/19, в границах оцениваемого земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости	Статус кадастровых сведений в ЕГРН
1	78:34:0000000:8393 (частично)	г. Санкт-Петербург, водопроводная сеть Приморского района, лит. А	Ранее учтенный
2	78:34:0000000:8809 (частично)	Российская Федерация, тепловая сеть, ограниченная с северной стороны – Шуваловским пр., с северо-восточной стороны – Елисеевской ул., с восточной стороны – Фермским ш., с юго-восточной стороны – Коломяжским пр., с южной стороны – пр. Испытателей, с западной стороны – Планерной ул., с северо-западной стороны – Плесецкой ул.	Учтенный
3	78:34:0000000:8375* (частично)	г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера А	Ранее учтенный
4	78:34:0000000:8141* (частично)	г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Приморского района, литера З	Ранее учтенный

Оценка объекта оценки произведена без учета наличия данных объектов на территории оцениваемого участка.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	Производственная деятельность с параметрами, в соответствии с письмом КГА от 27.09.2019 № 01-21-5-36263/19.
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 ПД – зоне объектов производственного, транспортно – логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне ТПД1_2 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью. Согласно данным геоинформационной системы, выписки из ЕГРН б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:34:0412007:4, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность.

Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки

Ежегодная арендная плата 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)	11 700 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	1,5