



**аверс**  
консалтинговая группа

[www.avg.ru](http://www.avg.ru)

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка  
Аудит  
Консалтинг

# ОТЧЕТ

№ 1318-1/2022

об оценке рыночной стоимости  
ежегодной арендной платы за объект  
недвижимости – земельный участок  
площадью 13 956 кв.м,  
кадастровый № 78:37:0017217:1657,  
расположенный по адресу:  
Санкт-Петербург, город Колпино,  
Загородная улица, земельный участок 183

**Заказчик:**

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**

08.12.2022 г.

**Дата составления отчета:**

13.12.2022 г.

ВХОДЯЩИЙ 66636 122

13 ДЕК 2022

ПРИНЯТО В 10 Ч 11 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

Реквизиты банка:

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
р/с 40702810155000037771  
к/с 30101810500000000653  
БИК 044030653

Директору  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

**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 площадью 13 956 кв.м, кадастровый номер 78:37:0017217:1657, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Загородная улица, земельный участок 183, 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» для использования в целях 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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Загородная улица, земельный участок 183, 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, по состоянию на 08.12.2022 года оценена суммой округленно:

**3 800 000 (Три миллиона 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,

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки «Аверс»



И.Б. Кадушкин

# Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	7
2	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	12
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	13
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	13
3.2	Сведения об Оценщике и об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) .....	13
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	14
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 И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 17	
6	ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....	19
6.1	Основание для проведения оценки .....	19
6.2	Цель оценки .....	19
6.3	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	19
6.4	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.....	23
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата .....	23
6.6	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	24
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
7	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	27
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
8.1	Характеристика местоположения объекта оценки.....	30
8.1.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки .....	31
8.1.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков .....	31
8.1.3	Развитость инженерной инфраструктуры .....	32
8.1.4	Экологическая характеристика территории.....	32
8.1.5	Анализ градостроительной документации.....	32
8.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	36
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на октябрь 2022г.....	41
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на октябрь 2022 г.....	45
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	48
9.4	Анализ рынка земли под производственно-складскую застройку в Санкт-Петербурге по итогам II квартала 2022 г. ....	50
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	66



<b>11</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
<b>11.1</b>	<b>Методология оценки земельных участков .....</b>	<b>71</b>
<b>11.2</b>	<b>Выбор подходов .....</b>	<b>73</b>
<b>12</b>	<b>ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....</b>	<b>75</b>
<b>12.1</b>	<b>Расчет величины арендной платы за объект оценки .....</b>	<b>76</b>
<b>12.2</b>	<b>Согласование результатов определения ежегодной арендной платы за объект оценки .....</b>	<b>88</b>
<b>13</b>	<b>СЕРТИФИКАЦИЯ .....</b>	<b>90</b>
<b>14</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>92</b>
<b>15</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>93</b>
<b>15.1</b>	<b>Копия Задания на оценку .....</b>	<b>93</b>
<b>15.2</b>	<b>Копии документов, предоставленных Заказчиком.....</b>	<b>94</b>

# 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, город Колпино, Загородная улица, земельный участок 183														
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>13 956</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Склады</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:37:0017217:1657</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка</td> <td>29 032 160,20руб. (2 080,26 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	13 956	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Склады	Кадастровый номер	78:37:0017217:1657	Кадастровая стоимость земельного участка	29 032 160,20руб. (2 080,26 руб./ кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	13 956													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Склады													
	Кадастровый номер	78:37:0017217:1657													
Кадастровая стоимость земельного участка	29 032 160,20руб. (2 080,26 руб./ кв. м)														
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	г. Санкт-Петербурга <sup>1</sup>														
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)															
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	20 000														
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. ИНН 7809023950, КПП 784201001.														
Реквизиты	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															
Бычкова Ольга Владимировна <sup>2</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» № 022-073-007790/21 от 09.12.2021, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2021 - 16.12.2022 г. Стаж работы – с 2003 г.														
	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»														
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														

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

<sup>2</sup> Данные об Оценщике: <http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0041>.



Данные об Исполнителе

<p>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор</p>	<p>Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).</p> <p>Юридический адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ №7, пр-кт Большой В.О., д. 18, литера А, этаж 2, часть помещ. 48-Н, кабинет 206.</p> <p>Почтовый адрес 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206.</p> <p>ИНН 7825691464, КПП 780101001,</p> <p>ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.;</p> <p>р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК;</p> <p>к/с 3010181050000000653, БИК 044030653.</p> <p>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, 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>
<p>Данные об Отчете</p>	
<p>Основание для проведения оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Контракт № 03722002377210000170002 от 15.04.2022 г.;</li> <li>▪ Задание на оценку объекта недвижимости</li> </ul>
<p>Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<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 Санкт-Петербурга.</li> <li>▪ Оцениваемые права: на будущие возводимые улучшения - право собственности инвестора; на земельный участок - право владения и пользования инвестора по договору аренды в целях строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет.</li> </ul>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>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» для использования в целях установления начальной цены предмета аукциона.</p>
<p>Дата осмотра объекта оценки</p>	<p>08.12.2022 г.</p>
<p>Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)</p>	<p>08.12.2022 г.<sup>3</sup></p>
<p>Порядковый номер и дата составления отчета</p>	<p>Отчет № 1318-1/2022 от 13.12.2022 г.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>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, является рекомендуемой для целей установления начальной цены предмета аукциона в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.</p>

<sup>3</sup> См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Общие сведения

<p>Зоны ограничений КГИОП СПб</p>	<p>В соответствии с копией письма КГИОП от 16.09.2022 № 01-45-2035/22-0-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН.</li> <li>▪ Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, на оцениваемый земельный участок защитные зоны ОКН не устанавливаются.</li> <li>▪ Границы испрашиваемого земельного участка расположены вне территории исторического поселения утвержденном 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>
<p>Ограничения (особый режим использования)</p>	<p>Согласно копии письма КИО от 04.10.2022 № 05-10-36549/22-0-0, в отношении земельного участка зарегистрированы следующие ограничения и обременения (без указания площадей):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• охранный зона сетей связи и сооружений связи,</li> <li>• водоохранная зона реки Ижоры (ИД 1333),</li> <li>• Санитарно-защитная зона для ООО «КНАУФ ГИПС КОЛПИНО», по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Загородная, д. 9, к. 3 (з/у с кад. № 78:37:0017217:1327),</li> <li>• третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково),</li> <li>• пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково),</li> <li>• четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково),</li> <li>• санитарно-защитная зона для ООО «КНАУФ ГИПС КОЛПИНО», по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Загородная, д. 9, к. 3 (з/у с кад. № 78:37:0017217:1327)</li> </ul> <p>Согласно письму КЭИО от 25.11.2022 № 01-16-24423/22-0-2 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>
<p>Характер рельефа участка</p>	<p>Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.</p>
<p>Форма участка</p>	<p>Земельный участок имеет многоугольную форму</p>



Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно Письму КИО СПб от 04.10.2022 № 05-10-36549/22-0-0, в границах оцениваемого земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет:					
	Земельные участки:					
	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Статус кадастровых сведений в ЕГРН	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка
	1	78:37:0017217:23 (частично)	14084	склады	Учтенный	Санкт-Петербург, город Колпино, Загородная улица, участок 1, (севернее дома 9, литера Ш по Загородной улице)
Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства:						
	№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ		Статус кадастровых сведений в ЕГРН	
	1	78:37:0000000:3281* (частично)	Санкт-Петербург, город Колпино, телефонная сеть, литера А		Ранее учтенный	
Согласно письму ККИ от 03.10.2022 № 01-16-5608/22-1-2 при осмотре на участке не обнаружено объектов капитального строительства.						
Описание местоположения объекта оценки	<p>Объект оценки расположен в Колпинском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – Механической улицей; с запада – Загородной улицей; с юга – Саперным переулком, с востока – улицей Севостьянова. Оцениваемый объект расположен в зоне производственной застройки.</p> <p>Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского и торгового назначения. Среднеэтажная жилая застройка и объекты общественно-делового и социального назначения располагаются на расстоянии около 2,0 км южнее от объекта оценки. Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита.</p>					
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно письму КЭИО от 25.11.2022 № 01-16-24423/22-0-2 в районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам газоснабжения, электроснабжения и водоснабжения. В настоящее время возможность подключения к действующим источникам централизованного теплоснабжения отсутствует. Водоотведение бытовых и поверхностных сточных вод может быть обеспечено застройщиком самостоятельно.					
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	<p>Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная».</p> <p>Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Рыбацкое» на расстоянии около 12 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 17,5 км (по линиям дорожно-транспортной сети).</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта – «Механическая улица» расположена на расстоянии около 100 м от оцениваемого объекта, которая обслуживается следующими маршрутами автобуса: 327, 332, 336, 337, 337А, 364.</p> <p>Интенсивность транспортных потоков – средняя; интенсивность пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая.</p>					
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	<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>					

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

1. Оригинал задания на оценку.
2. Копия выписки из ЕГРН от 27.09.2022 № 99/2022/496402129.
3. Копия выписки из ЕГРН от 04.12.2022 № 99/2022/510435506.
4. Копия выписки из ЕГРН от 16.06.2022 № 99/2022/474081338.
5. Копия письма КИО 04.10.2022 № 05-10-36549/22-0-0.
6. Копия письма КГА от 29.09.2022 № 01-47-5-34564/22.
7. Копия письма КГИОП от 16.09.2022 № 01-45-2035/22-0-1.
8. Копия письма КЭИО от 25.11.2022 № 01-16-24423/22-0-2.
9. Копия письма ГУП «ТЭК СПб» от 22.11.2022 № 40-13/54213.
10. Копия письма АО «ГСР ТЭЦ» от 22.11.2022 № 2/300-404/666.
11. Копия письма ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» от 22.11.2022 № 3389.
12. Копия письма ООО ГРО «ПетербургГаз» от 21.11.2022 № 03-04/10-11071.
13. Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» от 24.11.2022 № ЛЭ/16-3 5/473.
14. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 25.11.2022 № исх-16075/48.
15. Копия письма ККИ от 03.10.2022 № 01-16-5608/22-1-2.
16. Копия письма ПАО «Ростелеком» от 23.09.2022 № 01/05/104635/22.
17. Копия письма ООО «Воздушные Ворота Северной Столицы» от 28.10.2022 № 37000000-09/22/4721.
18. Копия письма Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга от 15.09.2022 № 01-19-6667/22-0-1.

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

См. раздел 4 настоящего Отчета

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение складских объектов
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	<p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», объект оценки расположен в зоне ПД – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне ТПД2_2 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга вне зоны влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.</p> <p>Согласно выписке из ЕГРН от 27.09.2022 № 99/2022/49642129 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:37:0017217:1657, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – склады.</p>

Результаты расчета

Результаты расчетов рыночной стоимости ежегодной арендной платы в рамках используемых подходов

Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. без учета НДС
Затратный	не применялся	–
Доходный	не применялся	–
Сравнительный	1,0	3 800 000
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки		
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) округленно		3 800 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		7,3