

ОТЧЕТ

№ 679-76/2023

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 14 900 кв.м,
кадастровый № 78:42:0018301:1604,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное
образование Санкт-Петербурга
город Пушкин, Автомобильная улица,
участок 7

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
13.06.2023 г.

Дата составления отчета:
19.06.2023 г.

ВХОДЯЩИЙ 24238 /23

20 ИЮН 2023

ПРИНЯТО В 11 Ч 15 МИН

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

СПОТБУ «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» был оказаны услуги по определению рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 14 900 кв. м, кадастровый номер 78:42:0018301:160, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Пушкин, Автомобильная улица, участок 7, 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 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 «О 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 земельный участок площадью 14 900 кв. м, кадастровый номер: 78:42:0018301:1604, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Пушкин, Автомобильная улица, участок 7,

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 использования в целях установления начальной цены предмета аукциона

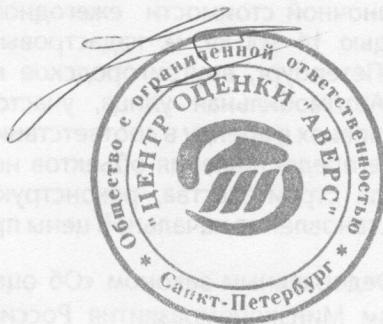
по состоянию на 13.06.2023 года составляет округленно:

3 800 000 (Три миллиона восемьсот 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,

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, 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 | 16 |
| 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..... | 23 |
| 8 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 26 |
| 8.1 | Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 26 |
| 8.2 | Характеристика местоположения объекта оценки..... | 27 |
| 8.3 | Ближайшее окружение и границы объекта оценки | 27 |
| 8.3.1 | Транспортная и пешеходная доступность объекта | 28 |
| 8.3.2 | Развитость инженерной инфраструктуры..... | 29 |
| 8.3.3 | Экологическая характеристика территории | 29 |
| 8.3.4 | Анализ градостроительной документации | 29 |
| 8.4 | Характеристики объекта оценки..... | 33 |
| 9 | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 38 |
| 9.2 | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2023 г..... | 42 |
| 9.3 | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 45 |
| 9.4 | Анализ рынка земель населенных пунктов Санкт-Петербурга. Коммерческие земли и земли под индустриальную застройку..... | 46 |
| 9.4.2 | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости..... | 56 |
| 9.4.3 | Основные выводы относительно рынка недвижимости..... | 62 |
| 10 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 63 |
| 11 | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 72 |
| 11.1 | Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки | 72 |
| 11.2 | Методология оценки земельных участков..... | 73 |
| 11.3 | Выбор подходов | 75 |
| 12 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕЖЕГОДНОЙ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 77 |
| 12.1 | Расчет величины арендной платы за объект оценки | 78 |
| 12.2 | Согласование результатов | 89 |

| | | |
|------|---|----|
| 13 | СЕРТИФИКАЦИЯ | 91 |
| 14 | СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ..... | 93 |
| 15 | ПРИЛОЖЕНИЯ | 94 |
| 15.1 | Копия Задания на оценку | 94 |
| 15.2 | Копии документов, предоставленных Заказчиком..... | 95 |

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 Санкт-Петербурга город Пушкин, Автомобильная улица, участок 7 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>14 900</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>78:42:0018301:1604</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г.¹</td> <td>29 229 090,11 руб. (1 961,7 руб./ кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table> | Параметр | Значение | Площадь земельного участка, кв. м | 14 900 | Категория земель | Земли населенных пунктов | Разрешенное использование | Производственная деятельность | Кадастровый номер | 78:42:0018301:1604 | Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г. ¹ | 29 229 090,11 руб. (1 961,7 руб./ кв. м) | Балансовая стоимость | Нет данных |
| | Параметр | Значение | | | | | | | | | | | | | |
| | Площадь земельного участка, кв. м | 14 900 | | | | | | | | | | | | | |
| | Категория земель | Земли населенных пунктов | | | | | | | | | | | | | |
| | Разрешенное использование | Производственная деятельность | | | | | | | | | | | | | |
| | Кадастровый номер | 78:42:0018301:1604 | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г. ¹ | 29 229 090,11 руб. (1 961,7 руб./ кв. м) | | | | | | | | | | | | | | |
| Балансовая стоимость | Нет данных | | | | | | | | | | | | | | |
| Правообладатель | Право собственности Санкт-Петербурга ² | | | | | | | | | | | | | | |
| Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно письму КГА от 08.07.2022 № 01-47-5-24086/22) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости, согласно копии письма КГА от 08.07.2022 № 01-47-5-24086/22 | <ul style="list-style-type: none"> - площадь объекта (завода) — 5 535 кв. м.; - высота (завода) – 15 метров; - тип объекта (завода) – производство, склад. | | | | | | | | | | | | | | |
| 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); 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 ³ | 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 06.12.2021, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2022 - 16.12.2023 г. Стаж работы – с 2003 г. | | | | | | | | | | | | | | |

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

² В соответствии с п. 1 Задания на оценку.

³ Данные об Оценщике: <http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?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> |
| 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 |
| 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>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> |
| Данные об Отчете | |
| Основание для проведения оценки | <ul style="list-style-type: none"> • Контракт № 03722002377220000320001 от 09.01.2023 г. • Задание на оценку объекта недвижимости от 13.06.2023 г. |
| 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"> ▪ существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга; ▪ Оцениваемые права: 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 рыночной стоимости 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 | 13.06.2023 г. |
| Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости) | 13.06.2023 г. ⁴ |
| Порядковый номер и дата составления отчета | Отчет № 679-76/2023 от 19.06.2023 г. |

⁴ 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 рыночной стоимости 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 рыночной стоимости 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> | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|-------------------------------|---|----------------|
| Общие сведения | | | | | | | | | |
| Зоны ограничений КГИОП СПб | <p>В соответствии с копией письма КГИОП от 03.05.2023 № 01-45-1071/23-0-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ...» земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(42)11) (Пушкинский район Санкт-Петербурга). ▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ▪ Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, на оцениваемый земельный участок защитные зоны ОКН не устанавливаются. ▪ Границы испрашиваемого земельного участка расположены вне территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства Культуры РФ (далее - МК РФ) от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» | | | | | | | | |
| Ограничения (особый режим использования) | <p>Согласно копии письма КИО от 23.01.2023 № 05-10-1882/23-0-0, в отношении земельного участка зарегистрированные ограничения и обременения (без указания площадей):</p> <ul style="list-style-type: none"> - охранная зона канализационных сетей, - охранная зона сетей связи и сооружений связи, - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(42)11 | | | | | | | | |
| Характер рельефа участка | Ровный рельеф, без значительных перепадов высот | | | | | | | | |
| Форма участка | Земельный участок имеет многоугольную форму | | | | | | | | |
| Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений) | <p>Согласно Письму КИО СПб от 23.01.2023 № 05-10-1882/23-0-0, в границах оцениваемого земельного участка имеются объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет:</p> <table border="1" data-bbox="517 1480 1353 1704"> <thead> <tr> <th data-bbox="517 1480 564 1581">№ п/п</th> <th data-bbox="564 1480 815 1581">Кадастровый номер</th> <th data-bbox="815 1480 1150 1581">Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения</th> <th data-bbox="1150 1480 1353 1581">Статус кадастровых сведений в ЕГРН</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="517 1581 564 1704">1</td> <td data-bbox="564 1581 815 1704">78:42:0000000:3914 (частично)</td> <td data-bbox="815 1581 1150 1704">г. Санкт-Петербург, канализационная сеть Пушкинского района, литера В</td> <td data-bbox="1150 1581 1353 1704">Ранее учтенный</td> </tr> </tbody> </table> | № п/п | Кадастровый номер | Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения | Статус кадастровых сведений в ЕГРН | 1 | 78:42:0000000:3914 (частично) | г. Санкт-Петербург, канализационная сеть Пушкинского района, литера В | Ранее учтенный |
| № п/п | Кадастровый номер | Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения | Статус кадастровых сведений в ЕГРН | | | | | | |
| 1 | 78:42:0000000:3914 (частично) | г. Санкт-Петербург, канализационная сеть Пушкинского района, литера В | Ранее учтенный | | | | | | |
| Описание местоположения объекта оценки | <p>Объект оценки расположен в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – Восточным проездом; с юга – Автомобильной улицей; с запада – Вавиловским проездом, с востока – Промышленной улицей. Оцениваемый объект расположен в сложившейся промышленной зоне.</p> <p>Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. Среднеэтажная жилая застройка располагается на расстоянии около 120 м к востоку от объекта оценки (в соседних кварталах). Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита.</p> | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | В соответствии с письмом КЭИО от 18.08.2022 № 01-16-7741/22-1-1 в отношении оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации. |
| 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 «Купчино» на расстояние около 17 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 13 км (по линиям дорожно-транспортной сети).</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта – «Промышленная улица» - расположена на расстоянии 120 м от оцениваемого объекта. Здесь проходит маршрут маршрутного такси К-202.</p> <p>В соответствии с копией письма КРТИ от 13.06.2023 № 01-16-7576/23-0-1 в настоящее время подключение участка к улично-дорожной сети города отсутствует (в настоящее время осуществляется по временному проезду от Автомобильной ул., который не соответствует СП 42.13330.2016 – отсутствует тротуар, частично освещение и твердое покрытие)..</p> <p>Интенсивность транспортных потоков – низкая; интенсивность пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая, непосредственно около объекта оценки пешеходные потоки отсутствуют.</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 | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Оригинал задания на оценку. 2. Копия письма КГА от 04.05.2023 № 01-47-5-14195/23. 3. Копия письма КГИОП от 03.05.2023 № 01-45-1071/23-0-1. 4. Копия письма КИО от 23.01.2023 № 05-10-1882/23-0-0. 5. Копия письма ККИ от 28.04.2023 № 01-16-1763/23-3-1. 6. Копия письма КППИТ от 22.07.2022 № 01-23-10014/22-0-1. 7. Копия письма КЭИО от 18.08.2022 № 01-16-7741/22-1-1. 8. Копия письма ГУП «ТЭК СПб» от 21.04.2022 № 40-13/17579-2733. 9. Копия письма ООО «ПетербургГаз» от 20.04.2022 № 03-04/10-3478. 10. Копия письма ПАО «Россети Ленэнерго» от 20.04.2022 № ЛЭ/16-50/867. 11. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.04.2022 № исх-05044/48. 12. Копия письма Филиала ПАО «Россети Ленэнерго» «СПбВС» от 20.07.2022 № СПбВС/040/2961 -9. 13. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 05.05.2023 № исх-0013 8/323. 14. Копия письма администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга от 09.06.2023 № 07-24-9831/23-0-1. 15. Копия выписки из ЕГРН от 02.05.2023 № КУВИ-001/2023-102104768. 16. Копия выписки из ЕГРН от 22.04.2023 № КУВИ-001/2023-94318596. 17. Копия письма КРТИ от 13.06.2023 № 01-16-7576/23-0-1. | |
| Особые условия и принятые Оценщиком допущения | |
| См. раздел 4 настоящего Отчета | |
| Основные данные и предпосылки, используемые в расчете | |
| Наиболее эффективное использование земельного участка | Размещение производственных объектов |

Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению

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.

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 выписке из ЕГРН от 02.05.2023 № КУВИ-001/2023-102104768, в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:42:0018301:1604, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность.

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 | не применялся | – |
| Сравнительный | 100% | 3 800 000 |
| Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки | | |
| Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается) | | 3 800 000 |
| Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет | | 5,5 |