



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВЕРС»

ИНН 78-07-000000 ОГРН 1047800000000

Юридический адрес: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, ул. Давыдовская, д. 10, литер А, корпус 1, этаж 1, пом. 101-010-010-010  
Тел: +7 (812) 407-0000 Факс: +7 (812) 407-0001  
E-mail: info@avers.ru

Исполнитель: ООО «Центр оценки «Аверс»  
ИНН 78-07-000000 ОГРН 1047800000000  
Юридический адрес: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, ул. Давыдовская, д. 10, литер А, корпус 1, этаж 1, пом. 101-010-010-010  
Тел: +7 (812) 407-0000 Факс: +7 (812) 407-0001  
E-mail: info@avers.ru

# ОТЧЕТ

№ 1516-76/2023

об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок площадью 33 639 кв. м, кадастровый номер: 78:42:1511501:347, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, улица Ленина, участок 3 (южнее пересечения с 3-м Бадаевским проездом)

**Заказчик:**

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**

21.11.2023 г.

**Дата составления отчета:**

27.11.2023 г.

ВХОДЯЩИЙ 51657<sub>123</sub>

27 НОЯ 2023

ПРИНЯТО В 18 Ч 00 МИН



ИНН 78-07-000000 ОГРН 1047800000000  
Юридический адрес: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, ул. Давыдовская, д. 10, литер А, корпус 1, этаж 1, пом. 101-010-010-010  
Тел: +7 (812) 407-0000 Факс: +7 (812) 407-0001  
E-mail: info@avers.ru

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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок кад. № 78:42:1511501:347), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, улица Ленина, участок 3 (южнее пересечения с 3-м Бадаевским проездом), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» для установления начальной цены предмета аукциона.

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 Стандартами и правилами 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.

Обращаю 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 33 639 кв. м, кадастровый номер: 78:42:1511501:347, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, посёлок Шушары, улица Ленина, участок 3 (южнее пересечения с 3-м Бадаевским проездом),

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 и в ценах на 21.11.2023 года составляет округленно:

**10 200 000 (Десять миллионов двести тысяч) рублей, 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 .....	6
2	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	11
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	12
3.1	Сведения о Заказчике оценки .....	12
3.2	Сведения об оценщике .....	12
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (контракт)) .....	13
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	14
4.1	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки .....	14
4.2	Специальные допущения .....	15
4.3	Ограничения оценки .....	15
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	16
6	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ .....	18
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 локального местоположения объекта оценки .....	26
8.3	Ближайшее окружение и границы объекта оценки .....	27
8.3.1	Транспортная и пешеходная доступность объекта .....	28
8.3.2	Развитость инженерной инфраструктуры.....	28
8.3.3	Экологическая характеристика территории .....	29
8.3.4	Анализ градостроительной документации.....	29
8.4	Характеристики объекта оценки .....	32
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	36
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на сентябрь 2023г. ....	36
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на сентябрь 2023 г. ....	41
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	44
9.4	Анализ рынка земли под производственно-складскую застройку в Санкт-Петербурге по итогам III квартала 2023 г. ....	44
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений .....	44
9.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	50
9.4.3	Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	51
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	52
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	58
11.1	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	58
11.2	Методология оценки земельных участков .....	60
11.3	Выбор подходов.....	61
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕЖЕГОДНОЙ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	63
12.1	Расчет величины арендной платы за объект оценки .....	64
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	76
14	СЕРТИФИКАЦИЯ.....	78
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	80
16	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81
16.1	Копия Задания на оценку .....	81
16.2	Копии документов .....	82

# 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, посёлок Шушары, улица Ленина, участок 3 (южнее пересечения с 3-м Бадаевским проездом)														
Краткая характеристика объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь, кв. м</td> <td>33 639</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Строительная промышленность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:42:1511501:347</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г.<sup>1</sup></td> <td>55 532 778,32 руб. (1 650,85 руб./кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных. Отсутствие данных не влияет на величину рыночной арендной платы за объект оценки</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь, кв. м	33 639	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Строительная промышленность	Кадастровый номер	78:42:1511501:347	Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г. <sup>1</sup>	55 532 778,32 руб. (1 650,85 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных. Отсутствие данных не влияет на величину рыночной арендной платы за объект оценки
	Параметр	Значение													
	Площадь, кв. м	33 639													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Строительная промышленность													
	Кадастровый номер	78:42:1511501:347													
Кадастровая стоимость на 01.01.2022 г. <sup>1</sup>	55 532 778,32 руб. (1 650,85 руб./кв. м)														
Балансовая стоимость	Нет данных. Отсутствие данных не влияет на величину рыночной арендной платы за объект оценки														
Правообладатель, имущественные права	Право собственности Санкт-Петербурга <sup>2</sup>														
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 <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» № 022-073-009053/21 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. 1.1 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.          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.</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.          Почтовый адрес 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206.          ИНН 7825691464, КПП 780101001,          ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.;</p> <p>р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК;          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 № 022-073-006088/20-3, 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</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 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>
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 установления начальной цены предмета аукциона
Дата осмотра объекта оценки	21.11.2023 г.

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	21.11.2023 г. <sup>4</sup>
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 1516-76/2023 от 27.11.2023 г.
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 рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть до 27.05.2024 г.  Полученная итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели оценки.  Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем допущений и ограничений оценки
<b>Общие сведения</b>	
Зоны ограничений КГИОП СПб	В соответствии с предоставленной копией письма КГИОП от 27.04.2023 № 01-45-1045/23-0-1: <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», земельный участок расположен за границами зон охраны объектов культурного наследия.</li> <li>▪ К земельному участку объекты (выявленные объекты) культурного наследия не примыкают.</li> <li>▪ Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, статья 34.1. земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия.</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)	Согласно копии письма КИО от 31.01.2023 № 05-10-3163/23-0-0 в отношении земельного участка зарегистрированные ограничения (обременения) в использовании отсутствуют
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет форму, приближенную к прямоугольной
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно данным копии письма КИО от 31.01.2023 № 05-10-3163/23-0-0, в границах оцениваемого земельного участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет, отсутствуют
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с северо-запада – 3-м Бадаевским проездом и Николаевским проездом; с юго-запада – Московским шоссе; с юго-востока – Ленсоветовской дорогой, с северо-востока – Софийской улицей. Оцениваемый объект расположен в зоне производственно-складской застройки.  Среднеэтажная жилая застройка и объекты общественно-делового и социального назначения располагаются на расстоянии около 2,3 км северо-западнее от объекта оценки, в п. Шушары. Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита

<sup>4</sup> См. раздел 4.3 «Ограничения оценки».

Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с копией письма КЭИО от 20.02.2023 № 01-16-3180/23-0-1 имеется возможность подключения объекта оценки к городским системам электроснабжения, водоснабжения, канализации и газоснабжения. В настоящее время отсутствует техническая возможность подключения к системам теплоснабжения (объект – вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников тепловой энергии)
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 6,2 км по линиям дорожно-транспортной сети.</p> <p>Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 4,7 км (по линиям дорожно-транспортной сети).</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта – «3-й Бадаевский проезд» - расположена на расстоянии около 780 м от оцениваемого объекта, на 3-м Бадаевском проезде. Здесь проходит маршрут автобуса 197.</p> <p><b>В настоящее время подключение участка к улично-дорожной сети (УДС) города отсутствует.</b></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	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»
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости, согласно копии письма КГА от 19.05.2023 № 01-47-5-16240/23	<p>- общая площадь — 3 000 кв. м;</p> <p>- этажность – 1-2.</p>
Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки	
См. раздел 8.1 «Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Ограничения оценки	
См. раздел 4.3 «Ограничения оценки»	
Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение промышленных объектов
Градостроительное зонирование, 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 ТПД1_3 - многофункциональная подзона 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 в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.</p> <p>Согласно выписке из ЕГРН от 17.11.2023 № КУВИ-001/2023-260044751 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:42:1511501:347, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – строительная промышленность</p>



Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается)	Вес при согласовании
Доходный	Не применялся	-
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	10 200 000	100%
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки		
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается)		10 200 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		4,8