

ОТЧЕТ

№ 2249-82/2025

об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект недвижимости – земельный участок площадью 29 979 кв. м, кадастровый номер: 78:11:0560602:1438, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово, дорога в Рыбацкое, земельный участок 2п (территория, ограниченная проектным продолжением Индустриального пр., кольцевой автомобильной дорогой вокруг Санкт-Петербурга, береговой линией р.Охты, полосой отвода железной дороги в Красногвардейском районе, ОЗУ №2)



www.avg.ru
 Санкт-Петербург | Москва
**Оценка
 Консалтинг**

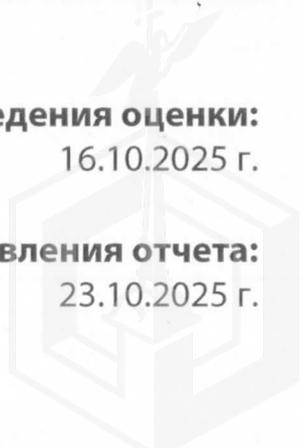
Заказчик:
 СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
 ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
 16.10.2025 г.

Дата составления отчета:
 23.10.2025 г.

ХОДЯЩИЙ 46672125
 23 ОКТ 2025
 ПРИНЯТО В 15 Ч 02 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

Временно исполняющему
обязанности директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Шатровой М. В.

Реквизиты банка:

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

Уважаемая Марина Валерьевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 03722002377240000270001 от 28.12.2024, 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. № 78:11:0560602:1438), расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово, дорога в Рыбацкое, земельный участок 2п (территория, ограниченная проектным продолжением Индустриального пр., кольцевой автомобильной дорогой вокруг Санкт-Петербурга, береговой линией р.Охты, полосой отвода железной дороги в Красногвардейском районе, ОЗУ №2), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 г. № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» для установления начальной цены предмета аукциона.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), а также 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 29 979 кв. м, кадастровый номер: 78:11:0560602:1438, расположенный по адресу:

Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово, дорога в Рыбцкое, земельный участок 2п (территория, ограниченная проектным продолжением Индустриального пр., кольцевой автомобильной дорогой вокруг Санкт-Петербурга, береговой линией р.Охты, полосой отвода железной дороги в Красногвардейском районе, ОЗУ №2),

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 и в ценах на 16.10.2025 года составляет округленно:

**13 700 000 (Тринадцать миллионов семьсот 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.....	7
2	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	13
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	14
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	14
3.2	Сведения об оценщике.....	14
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	15
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
4.1	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки.....	16
4.2	Специальные допущения.....	17
4.3	Ограничения оценки.....	17
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	18
6	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	20
7	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	24
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
8.1	Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	27
8.2	Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	28
8.2.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	29
8.2.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков.....	29
8.2.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	31
8.2.4	Экологическая характеристика территории.....	31
8.2.5	Анализ градостроительной документации.....	32
8.3	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 август 2025 г.....	41
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на август 2025 г.....	46
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	48
9.4	Анализ рынка земельных участков г. Санкт-Петербурге.....	51
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений.....	51
9.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	58
9.4.3	Основные выводы.....	61
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	63
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	67
11.1	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	67
11.2	Методология оценки земельных участков.....	69
11.3	Выбор подходов.....	70
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА.....	73
12.1	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода.....	73
12.1.1	Основные технико-экономические показатели.....	76
12.1.2	Расчет затрат на строительство.....	77
12.1.3	Прогнозирование доходов.....	89
12.1.4	Определение действительного валового дохода.....	110
12.1.5	Прогнозирование операционных расходов.....	112
12.1.6	Расчет чистого операционного дохода.....	115
12.1.7	Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.....	115

12.1.8	Расчет реверсии	123
12.1.9	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта	124
12.1.10	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	124
13	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕЖЕГОДНОЙ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	128
14	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	131
15	СЕРТИФИКАЦИЯ	134
16	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	136
17	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	137
17.1	Копия Задания на оценку.....	137
17.2	Данные об объектах-аналогах	138
17.3	Копии документов	151

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Земельный участок														
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово, дорога в Рыбацкое, земельный участок 2п (территория, ограниченная проектным продолжением Индустриального пр., кольцевой автомобильной дорогой вокруг Санкт-Петербурга, береговой линией р.Охты, полосой отвода железной дороги в Красногвардейском районе, ОЗУ №2)														
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>29 979</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Амбулаторное ветеринарное обслуживание</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:11:0560602:1438</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость на 01.01.2022¹</td> <td>на 59 601 372,81 руб. (1 988,10 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	29 979	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Кадастровый номер	78:11:0560602:1438	Кадастровая стоимость на 01.01.2022 ¹	на 59 601 372,81 руб. (1 988,10 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных. Отсутствие данных не влияет на величину рыночной арендной платы за объект оценки
	Параметр	Значение													
	Площадь, кв. м	29 979													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Амбулаторное ветеринарное обслуживание													
	Кадастровый номер	78:11:0560602:1438													
Кадастровая стоимость на 01.01.2022 ¹	на 59 601 372,81 руб. (1 988,10 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 ²														
Данные о заказчике оценки объекта															
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»)														
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Смольнинское, ул. Новгородская, д. 20, литера А														
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														

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

² В соответствии с п. 1.1 Задания на оценку.

Сведения об оценщике, подписавшем отчет	
Котлова Светлана Борисовна ³	<p>Член СРО Ассоциация оценщиков «СПО», включен в реестр оценщиков за рег. № 0768 от 14.11.2022 г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке № 782400002475 от 24.12.2021 г., ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 047956-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 11.07.2025 №41, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 11.07.2025 г.</p> <p>Страховой полис с 09.11.2024 по 08.11.2025 г., №426/2024/СП134/765, выданный ПАО «СК «Росгосстрах» 05.11.2024 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) руб.</p> <p>Стаж работы – с 2011 г.</p>
Дополнительные сведения	<p>Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у оценщика заключен трудовой договор № 32/22 от 05.09.2022 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 Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 5 000 000 001 рубль. Договор №247/2023/СП134/765-1 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.11.2024 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, заключен с ПАО СК "Росгосстрах" 19.09.2023 г. (полис №247/2023/СП134/765 от 19.09.2023 г.), период страхования: с 01.01.2024 по 31.12.2026 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>

³ Данные об Оценщике: <https://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0768>.

Данные об отчете

Основание для проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Контракт № 03722002377240000270001 от 28.12.2024. ▪ Задание на оценку объекта недвижимости.
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 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 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	16.10.2025 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	16.10.2025 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 2249-82/2025 от 23.10.2025 г.
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 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.</p> <p>Полученная итоговая величина рыночной стоимости 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>

Общие сведения

<p>Зоны ограничений КГИОП СПб</p>	<p>В соответствии с предоставленной копией Письма КГИОП от 29.09.2025 №01-45-926/25-0-1:</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 и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон», рассматриваемая территория расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия. 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». 								
<p>Ограничения (особый режим использования)</p>	<p>Согласно Письму КИО от 01.10.2025 № 05-10-38536/25-0-0, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения (без указания площади зоны): прибрежная защитная полоса ручья Безымянный (ИД 1152); водоохранная зона ручья Безымянный (ИД 1152); охранная зона канализационных сетей; охранная зона магистральных трубопроводов.</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>								
<p>Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)</p>	<p>Согласно данным копии письма КИО от 01.10.2025 № 05-10-38536/25-0-0, в границах Участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет:</p> <table border="1" data-bbox="606 1153 1428 1355"> <thead> <tr> <th data-bbox="606 1153 726 1276">№ п/п</th> <th data-bbox="726 1153 965 1276">Кадастровый номер</th> <th data-bbox="965 1153 1300 1276">Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ</th> <th data-bbox="1300 1153 1428 1276">Статус кадастровых сведений в ЕГРН</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="606 1276 726 1355">1</td> <td data-bbox="726 1276 965 1355">78:11:0000000:3225 (частично)</td> <td data-bbox="965 1276 1300 1355">г.Санкт-Петербург, канализационная сеть Красногвардейского района, литера Б</td> <td data-bbox="1300 1276 1428 1355">Ранее учтенный</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ	Статус кадастровых сведений в ЕГРН	1	78:11:0000000:3225 (частично)	г.Санкт-Петербург, канализационная сеть Красногвардейского района, литера Б	Ранее учтенный
№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ	Статус кадастровых сведений в ЕГРН						
1	78:11:0000000:3225 (частично)	г.Санкт-Петербург, канализационная сеть Красногвардейского района, литера Б	Ранее учтенный						
<p>Описание местоположения объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: КАД, Волго-Донским проспектом и его продолжением, Зыбиным руч., Безымянным руч. На дату оценки территория не застроена и представлена преимущественно пустырями. Южнее объекта оценки расположены садоводческие некоммерческие товарищества, а также проходят железнодорожные пути, юго-западнее – единичное здание производственно-складского назначения. Социальная инфраструктура отсутствует.</p>								
<p>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</p>	<p>В соответствии с письмом КЭИО от 01.10.2025 № 01-20-20878/25-0-1 имеется возможность подключения объекта оценки к городским системам электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения.</p>								

Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки

Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен с продолжения Волго-Донского проспекта, который имеет асфальтовое покрытие только до поворота на Урочище Беляевку. Организация асфальтового подъезда к земельным участкам запланирована в срок до 2040 г. До 2040 г. организация асфальтового подъезда возможна за счет собственника или инвестора по продолжению Волго-Донского проспекта.

Удаленность от съезда с КАД Санкт-Петербурга около 5 км. В ближайшем окружении объектов оценки отсутствуют остановки общественного транспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта «Крематорий» расположена на удалении около 2,4 км от объектов оценки. До ближайших станций метро «Площадь Мужества» и «Академическая» - более 7,5 км.

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объектов оценки – низкая (фактически потоки отсутствуют).

Парковка возможна на территории объекта оценки.

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».

Основные параметры застройки согласно ППТ

Показатель	Значения
Максимальная площадь ОКС, кв. м	3 100
Максимальная высота, м	15

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»

Особые допущения

См. раздел 4 «Допущения и ограничения оценки»

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка

Объект капитального строительства, предназначенный для оказания ветеринарных услуг без содержания животных

Градостроительное зонирование, разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2023 №785-169 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» земельный участок расположен в границах общественно-деловой зоны "Д".

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524 (в редакции, действующей на дату оценки), объект оценки расположен в подзоне «ТД1-2_1» – общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно копии письма КГА от 30.09.2025 № 01-47-5-34072/25 Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.02.2014 г. № 81 (в ред. Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 15.08.2025 N 598) утвержден проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной проектным продолжением Индустриального пр., Шафировским пр., продолжением Шафировского пр., кольцевой автомобильной дорогой вокруг Санкт-Петербурга, береговой линией р. Охты, полосой отвода железной дороги, в Красногвардейском районе (далее - ППТ и ПМ).

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства № 2, учтен как образуемый (ОЗУ-2), с видом разрешенного использования земельного участка - амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1).

Согласно копии Выписки из ЕГРН от 10.10.2025г. № КУВИ-001/2025-189482010, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – амбулаторное ветеринарное обслуживание

Данные об условиях строительства

Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство

Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочника «Общественные здания» (УПСС-2025); «Благоустройство территории» (УПСС-2025).

Затраты на реализацию проекта строительства объекта капитального строительства (в т. ч., благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб.		233 561 481,80 руб.	
Общий срок строительства, мес.		29	
Данные о распределении площадей нового объекта (арендопригодная площадь)			
Занимаемый этаж	Функциональное назначение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.
1-2	Объект капитального строительства, предназначенный для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3 100	742
-	Свободный земельный участок, сдаваемый в аренду	17 764	170
Данные об уровне риска, принятого в оценке			
Ставка дисконтирования (номинальная)		19,2%	
Безрисковая ставка		14,7%	
Ключевая ставка на дату оценки		17%	
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	13 700 000	100%	
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	Не применялся	-	
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки			
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается)		13 700 000	
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет		4,8	