



ОТЧЕТ №DK/100-011/О-24/11

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для размещения складских объектов», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 27, литера А, кадастровый номер 78:11:0006074:1025, площадью 1 191,0 кв. м.

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

22.05.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

05.06.2024

Москва, 2024 г.



05.06.2024

Председателю Комитета имущественных
Отношений Санкт-Петербурга
К.В. Федорову

Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом № 24000031 от 04.03.2024 г. (ИКЗ: 242783200007678420100100280016831244) оценщиком ООО «Группа компаний «Декарт» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для размещения складских объектов», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 27, литера А, кадастровый номер 78:11:0006074:1025, площадью 1 191,0 кв. м.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для размещения складских объектов», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 27, литера А, кадастровый номер 78:11:0006074:1025, площадью 1 191,0 кв. м., по состоянию на 22.05.2024 г. без НДС составляет:

950 000,00 руб. в год

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/Данилов П.В./



Характеристика	Показатель
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ
Коммуникации	Отсутствуют

Информация об объекте оценки из учетных систем Росреестра представлена ниже.

Сведения об объекте

Земельный участок

Дата обновления информации: 28.07.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0006074:1025
Дата присвоения кадастрового номера	07.11.2005

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 27, литера А
Площадь, кв.м	1191
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения складских объектов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6362722.65
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	06.02.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6074:1025
-------------------	--------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p>
---	---

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

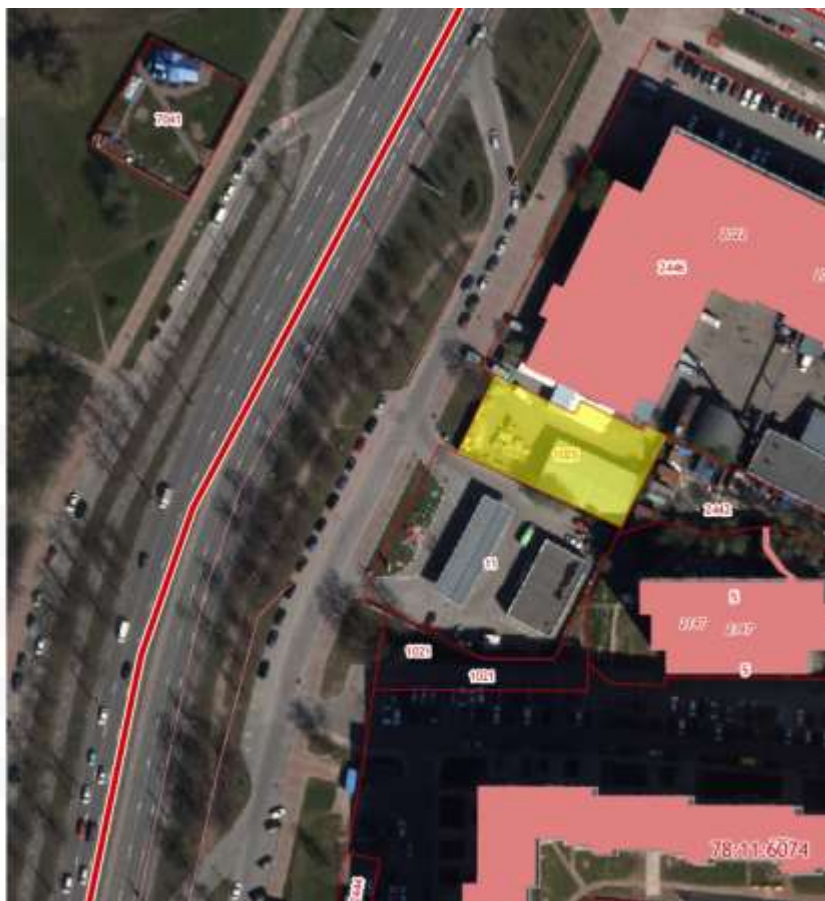
Рисунок 1 – Информация о земельном участке

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.

Земельный участок 78:11:0006074:1025
 г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 27, литера А
 для размещения складских объектов

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:11:0006074:1025
Кадастровый квартал:	78:11:0006074
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 27, литера А
Площадь участка:	1 191 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для размещения складских объектов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 362 722,65 руб.
дата образования:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	06.02.2023
дата прекращения:	01.01.2023



Источник: <https://публичная-кадастровая-карта.рф>

Рисунок 2 – Местоположение оцениваемого земельного участка на кадастровой карте

Пискаревский проспект, 27
 Пискаревский проспект, 27, Санкт-Петербург, 195176
 Координаты: 59.971983, 30.414234

Маршрут

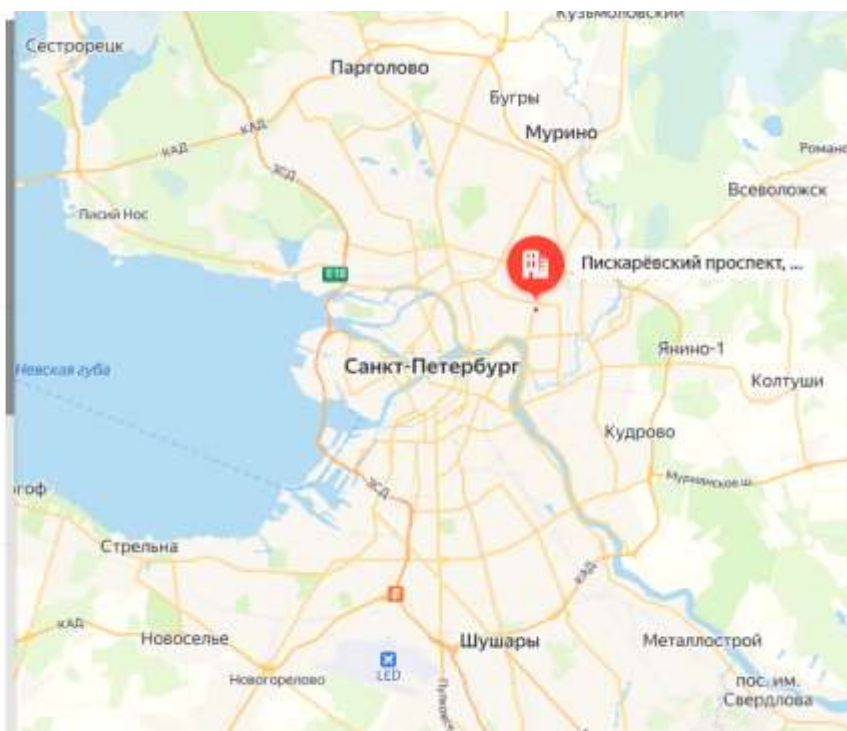
Обзор Службы Организации внутри

Панорама 1 фото

Добавить фото

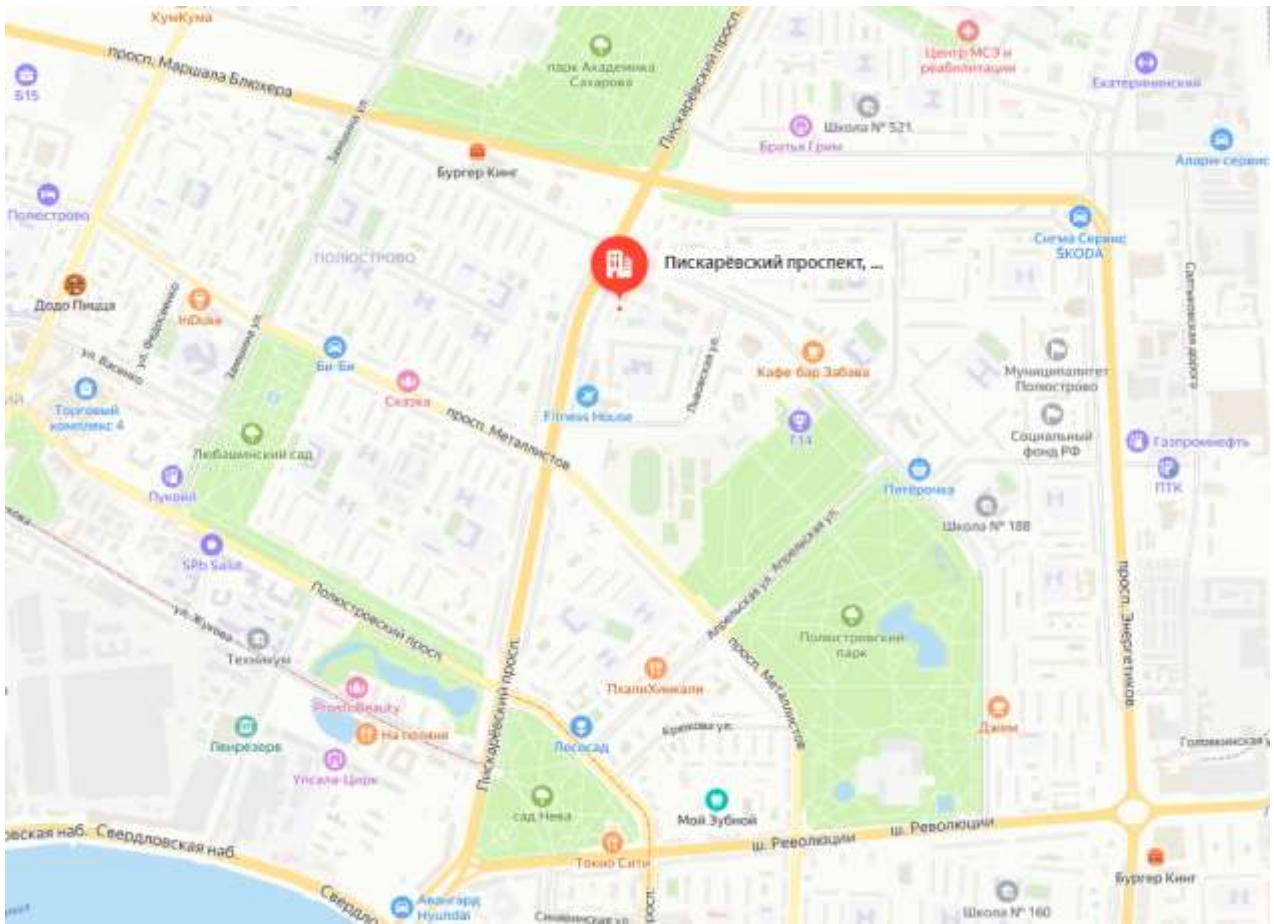
Искать рядом

- Где поесть
- Аптеки
- Продукты
- Банкоматы



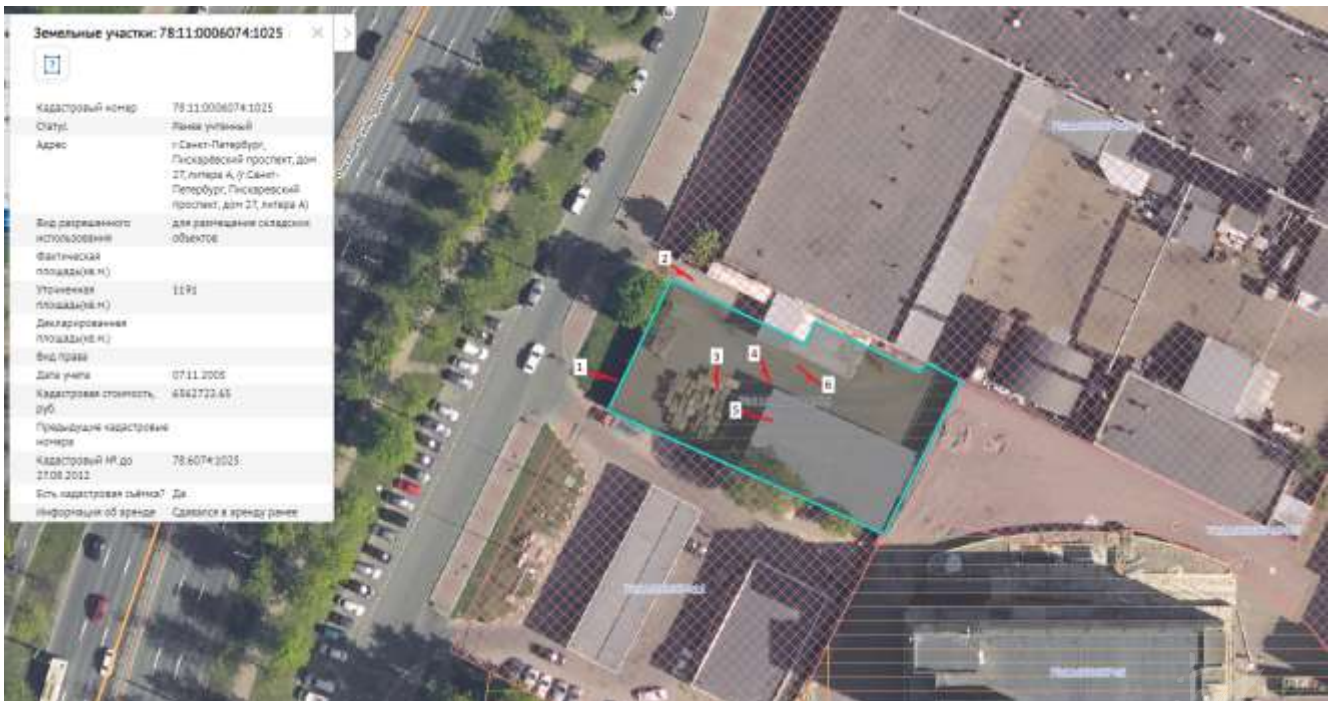
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 3 – Местоположение оцениваемого земельного участка на карте города



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 4 – Локальное расположение оцениваемого земельного участка



Источник: Данные заказчика

Рисунок 5 – Локальное расположение оцениваемого земельного участка