ОТЧЕТ №DK/100-001/О-25/12

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, проспект Александровской Фермы, участок 4, (восточнее дома 29, по проспекту Александровской Фермы), с кадастровым номером 78:13:0007461:2984, площадью 1717 кв.м, для размещения складских объектов сроком на 5 лет

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**23.06.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**01.07.2025**

Москва, 2025 г.

01.07.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных
Отношений Санкт-Петербурга
К.В. Федорову

Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом № 24001165 от 09.01.2025 г. 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, проспект Александровской Фермы, участок 4, (восточнее дома 29, по проспекту Александровской Фермы), с кадастровым номером 78:13:0007461:2984, площадью 1717 кв.м, для размещения складских объектов сроком на 5 лет.

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, проспект Александровской Фермы, участок 4, (восточнее дома 29, по проспекту Александровской Фермы), с кадастровым номером 78:13:0007461:2984, площадью 1717 кв.м, для размещения складских объектов сроком на 5 лет, по состоянию на 23.06.2025 г. без НДС составляет:

1 628 000,00 (один миллион шестьсот двадцать восемь тысяч) 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 дополнения-ми), 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./

Информация о земельном участке, который является объектом оценки, из учетных систем Росреестра представлена ниже.

Земельный участок

Дата обновления информации: 17.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:13:0007461:2984
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, проспект Александровской Фермы, участок 4, (восточнее дома 29, литера Р по проспекту Александровской Фермы)
Площадь, кв.м	1717
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения складских объектов

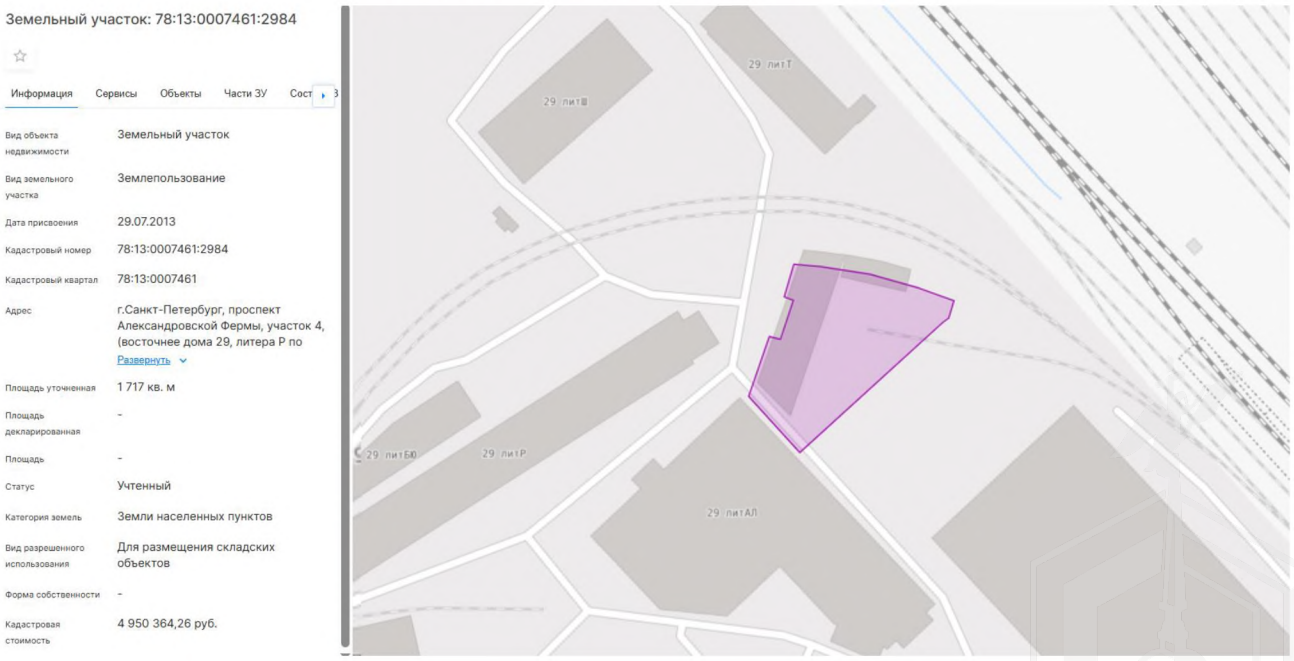
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4950364.26
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	24.07.2024

Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

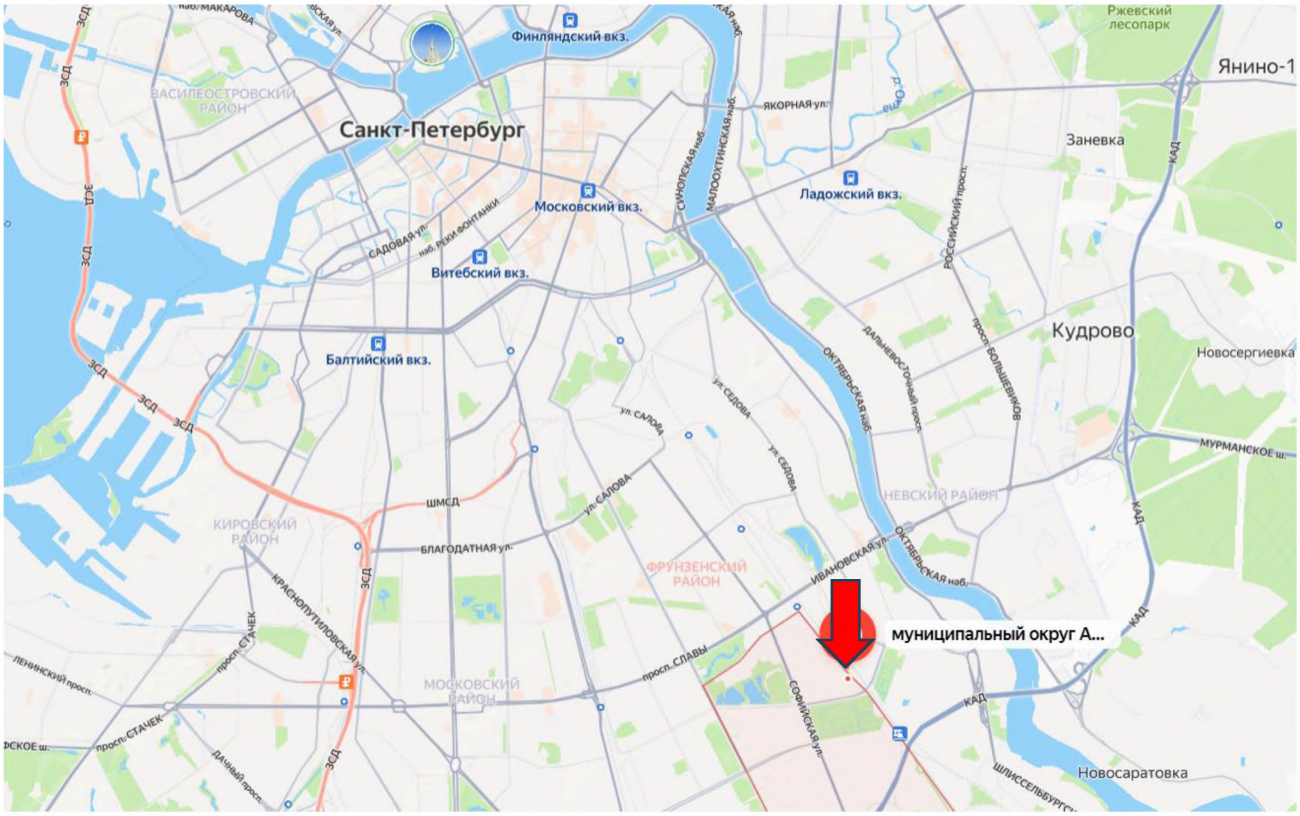
Рисунок 1 – Информация о земельном участке, который является объектом оценки

Местоположение оцениваемого земельного участка на рисунках ниже.



Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 2 – Информация о земельном участке, который является объектом оценки

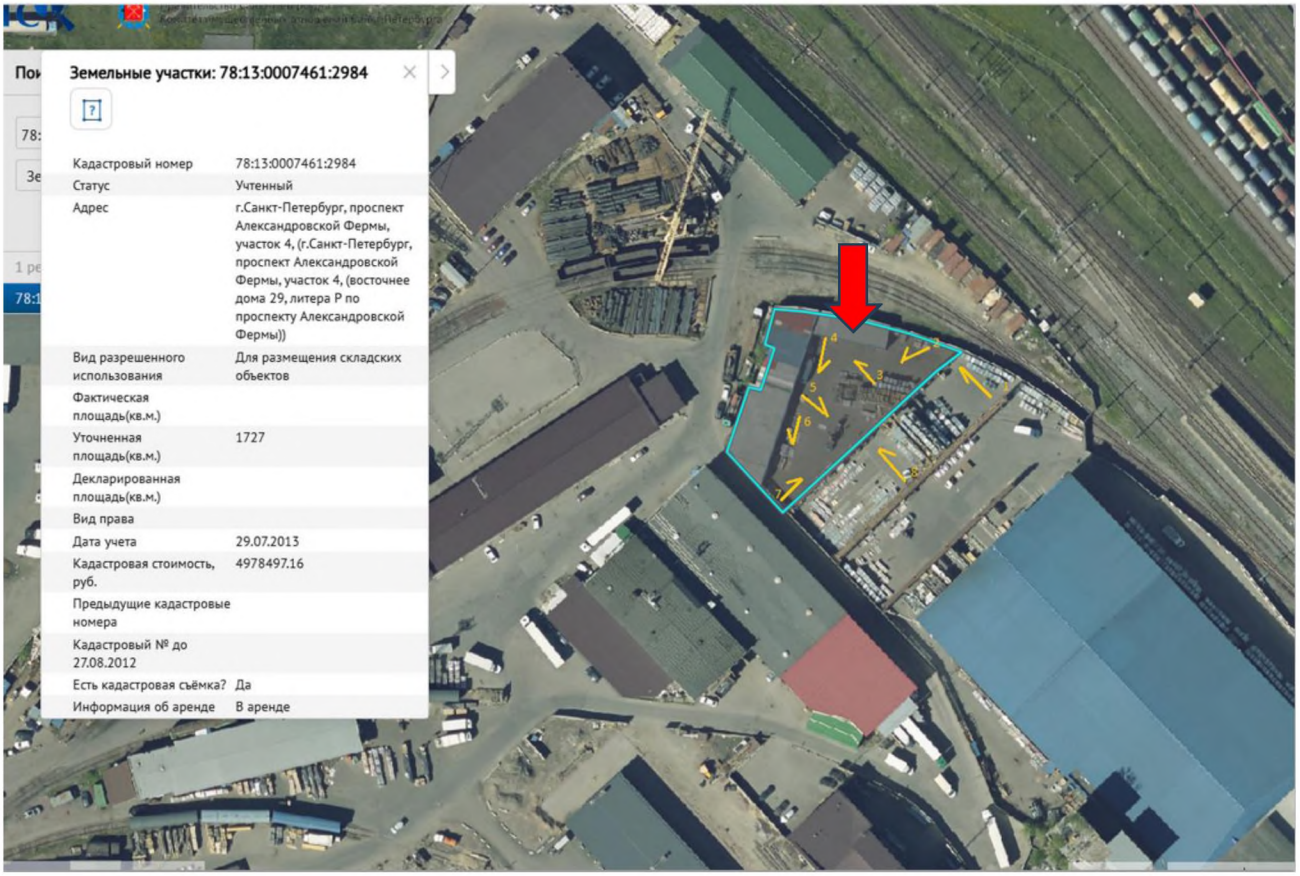


Источник: https://yandex.ru/maps/

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

Объект оценки расположен в г. Санкт-Петербург.

Санкт-Петербург[1] — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

Назван в честь святого Петра — небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Нева. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство северо-западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб западного военного округа ВС РФ.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской, Октябрьской. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой погибло около миллиона человек. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся 3 города воинской славы: Кронштадт, Колпино и Ломоносов.

Население: 5 598 486 человек (2023 год). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объ-

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3