



ОТЧЕТ №DK/100-001/О-25/19

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «склады», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское, территория Сергиево, Красная улица, земельный участок 46, с кадастровым номером 78:40:0008519:3804, площадью 1 270 кв.м, для размещения складских объектов сроком на 5 лет

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

10.09.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

12.09.2025

Москва, 2025 г.



12.09.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных
Отношений Санкт-Петербурга
П.С. Фролову

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 «склады», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское, территория Сергеево, Красная улица, земельный участок 46, с кадастровым номером 78:40:0008519:3804, площадью 1 270 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 «склады», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское, территория Сергеево, Красная улица, земельный участок 46, с кадастровым номером 78:40:0008519:3804, площадью 1 270 кв.м, для размещения складских объектов сроком на 5 лет, по состоянию на 10.09.2025 г. без НДС составляет:

1 204 000,00 (один миллион двести четыре тысячи) 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./

5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «склады», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское, территория Сергиево, Красная улица, земельный участок 46, с кадастровым номером 78:40:0008519:3804, площадью 1 270 кв.м, для размещения складских объектов сроком на 5 лет.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1 и фотографий объекта оценки.

Описание характеристик земельного участка, который является объектом оценки

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское, территория Сергиево, Красная улица, земельный участок 46
Площадь, кв. м	1 270
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склады
Конфигурация	Прямоугольник
С кадастровым номером	78:40:0008519:3804
Кадастровая стоимость, руб.	3 412 407,20
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Доступ	Не ограничен
Наличие твердого покрытия	Отсутствует
Коммуникации	Отсутствуют
Наличие ограждения	Отсутствует
Наличие охраны	Отсутствует
Наличие движимого имущества	Отсутствует
Доп. описание	Согласно п. 7 Задания на оценку: оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на Участке

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

 **Земельный участок**
Дата обновления информации: 03.09.2025

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:40:0008519:3804

Дата присвоения кадастрового номера

18.09.2024

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское, территория Сергиево, Красная улица, земельный участок 46

Площадь, кв.м

1270

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

склады

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

3412407.20

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

27.09.2024

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

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	18.09.2024			
Кадастровый номер	78:40:0008519:3804			
Кадастровый квартал	78:40:0008519			
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города Развернуть ▼			
Площадь уточненная	1 270 кв. м			
Площадь декларированная	-			
Площадь	-			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	склады			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	3 412 407,2 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 686,935 руб./кв. м			



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.766286323783135&coordinate_x=3351138.6186515447&coordinate_y=8360382.691591716&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true

Рисунок 2 – земельный участок на Публичной кадастровой карте

Местоположение оцениваемого земельного участка на рисунках ниже.

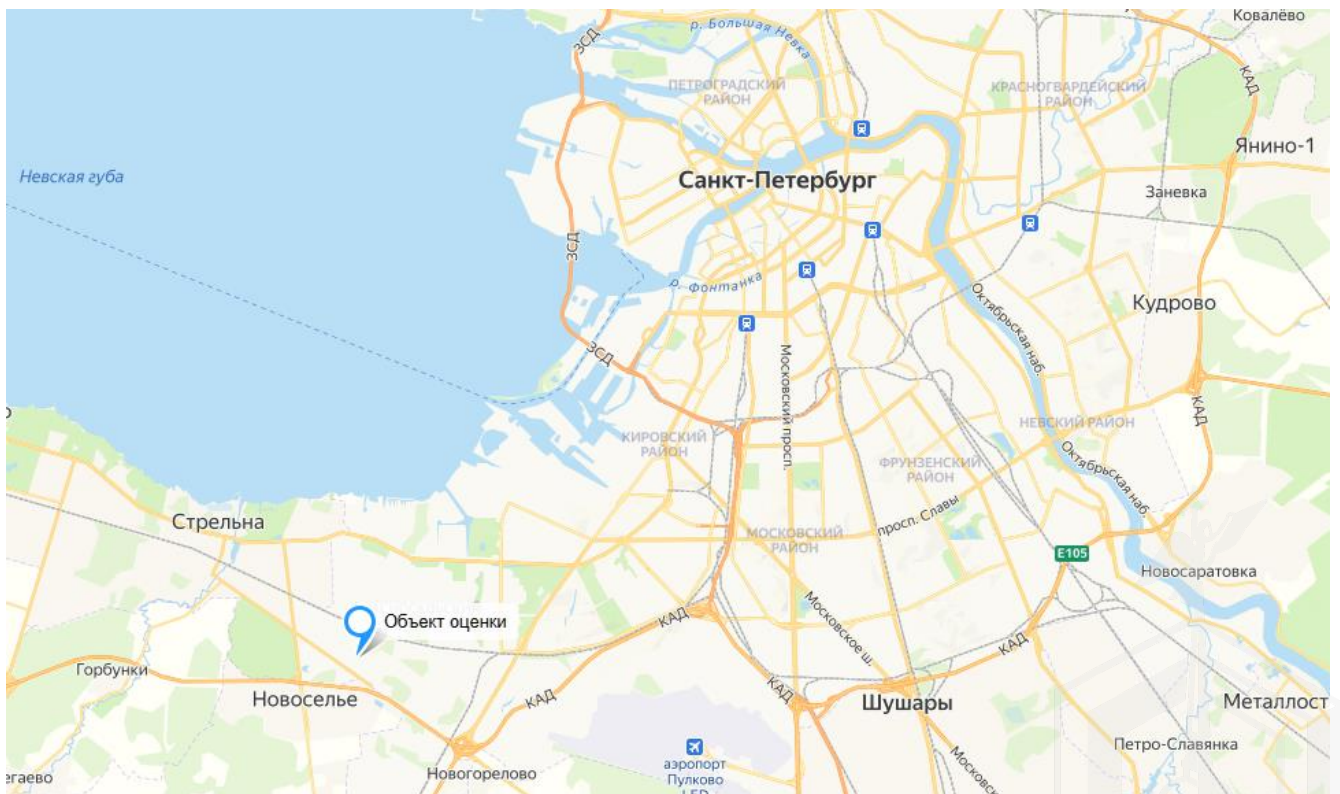
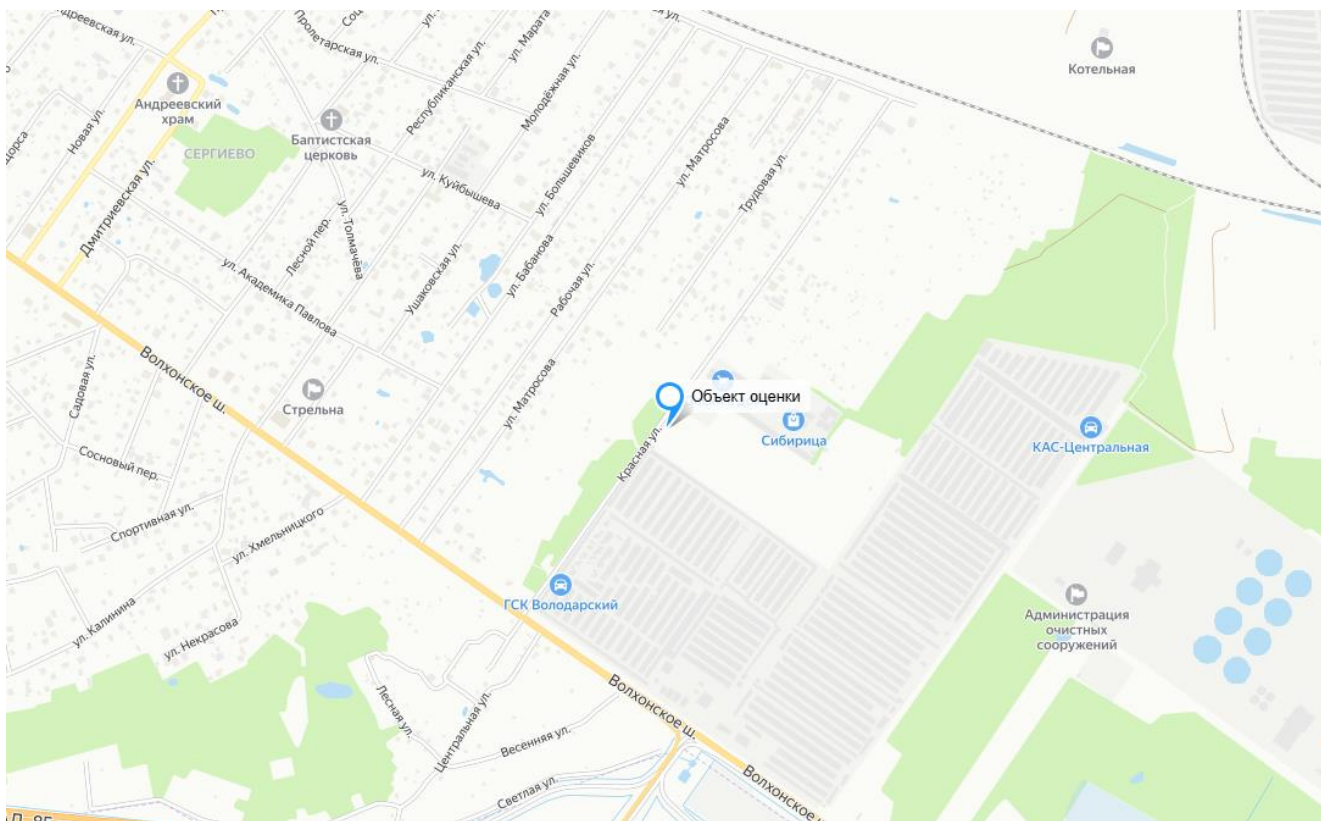
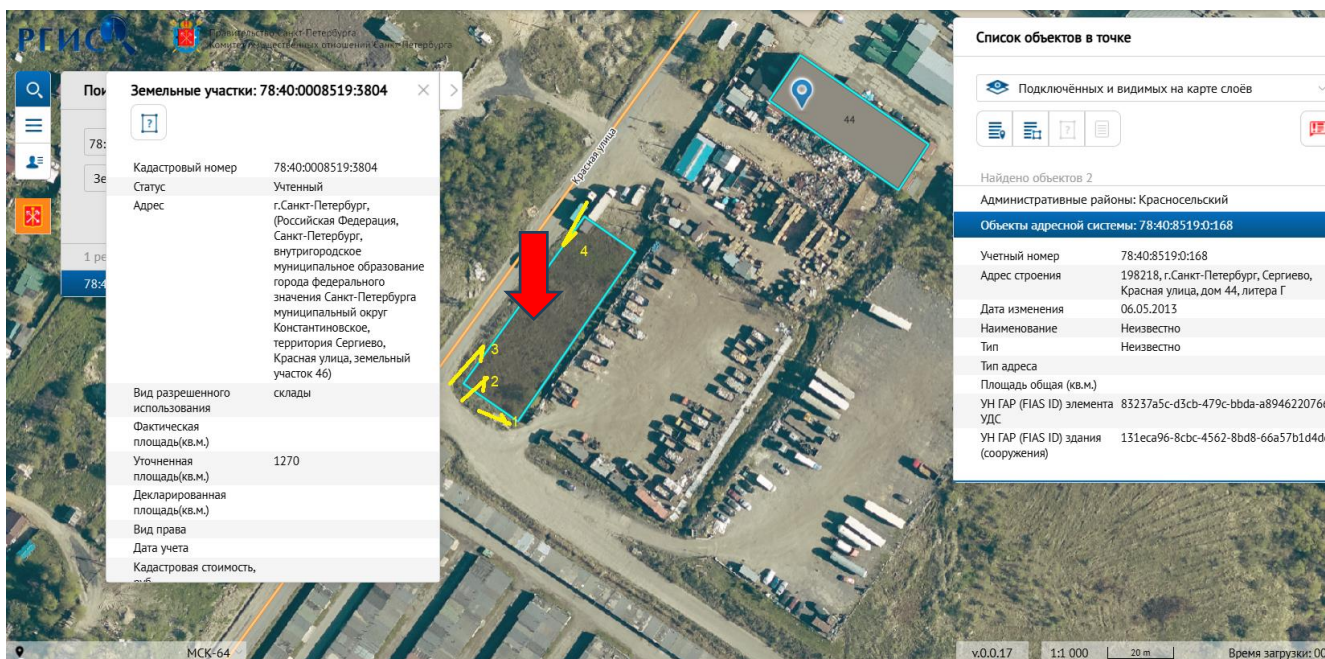


Рисунок 3 – Местоположение оцениваемого земельного участка на карте города



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-Петербург¹ — 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.

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>