



ОТЧЕТ №DK/100-001/О-25/7

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, Вольный остров, участок 107, (юго-восточнее дома 1, литеры 3), кадастровый номер 78:15:0008106:3172, площадью 373 кв.м, для складских целей сроком на 5 лет

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

19.05.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

23.05.2025

Москва, 2025 г.



23.05.2025

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, Вольный остров, участок 107, (юго-восточнее дома 1, литера 3), кадастровый номер 78:15:0008106:3172, площадью 373 кв.м, для складских целей 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, Вольный остров, участок 107, (юго-восточнее дома 1, литера 3), кадастровый номер 78:15:0008106:3172, площадью 373 кв.м, для складских целей сроком на 5 лет, по состоянию на 19.05.2025 г. без НДС составляет:

765 000,00 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./



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	78:15:0008106:3172
Дата присвоения кадастрового номера	04.09.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Вольный остров, участок 107, (юго-восточнее дома 1, литера 3)
Площадь, кв.м	373
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения складских объектов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1018480.45
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	20.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78/041-78/070/035/2015-50/3 от 25.05.2015
--	---

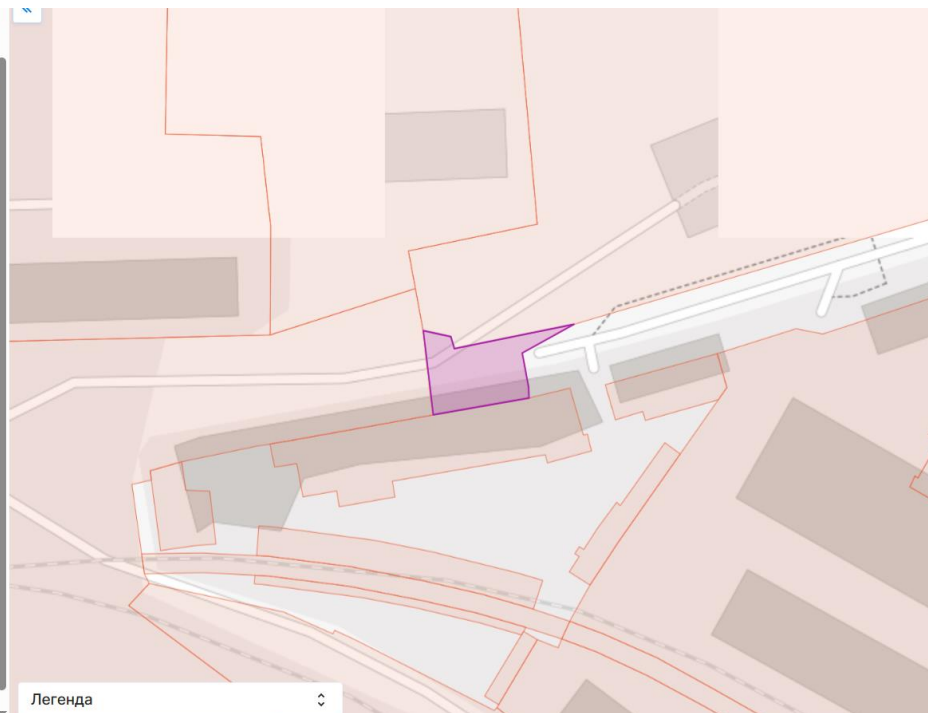
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Рисунок 1 – Информация о земельном участке, который является объектом оценки
Местоположение оцениваемого земельного участка на рисунках ниже.



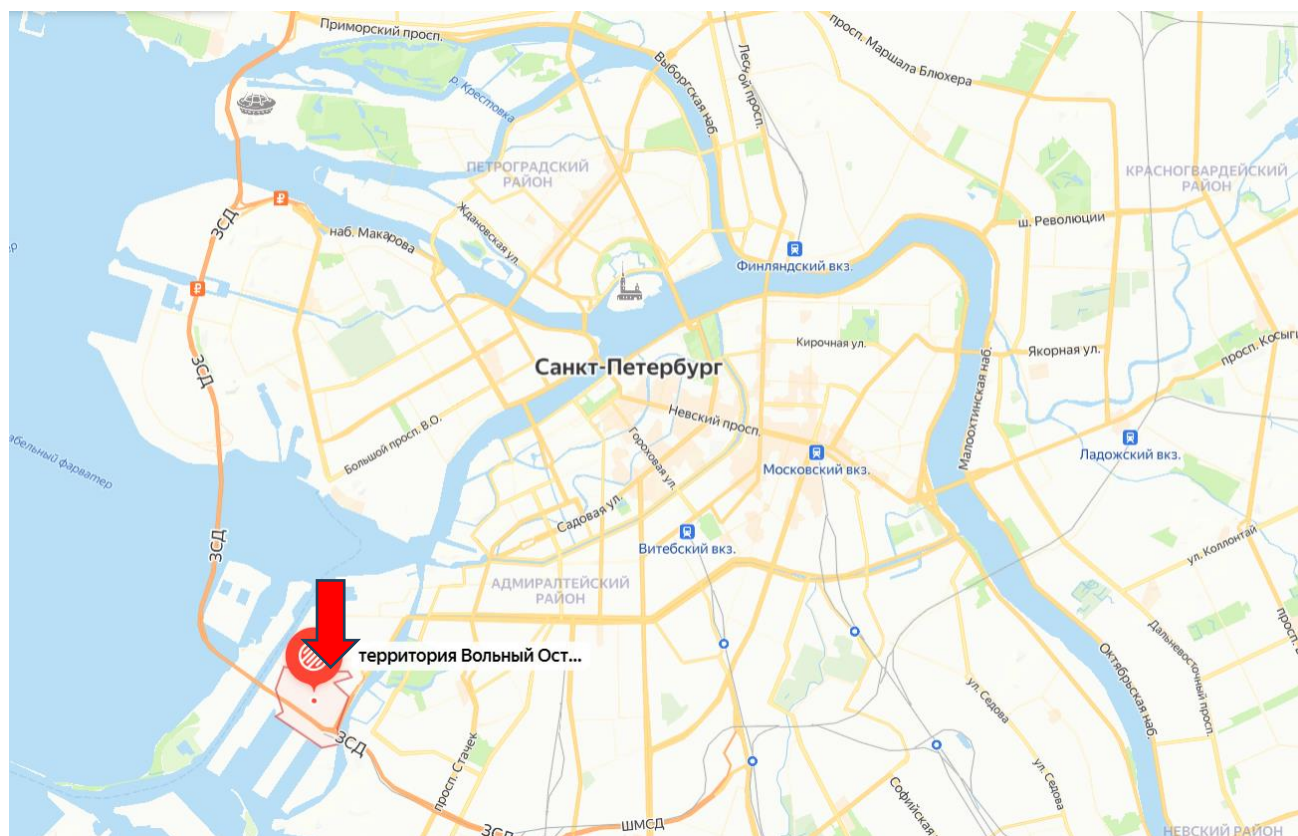
Земельный участок: 78:15:0008106:3172

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост.
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	04.09.2014			
Кадастровый номер	78:15:0008106:3172			
Кадастровый квартал	78:15:0008106			
Адрес	г.Санкт-Петербург, Вольный остров, участок 107, (юго-восточнее дома 1, литера 3)			
Площадь уточненная	373 кв. м			
Площадь декларированная	-			
Площадь	-			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Для размещения складских объектов			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	1 018 480,45 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 730,511 руб./кв. м			



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

