



ОТЧЕТ №DK/100-001/O-25/17

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, проспект Александровской Фермы, участок 17, кадастровый номер 78:13:0007461:3021, площадью 615 кв.м, для размещения грузовых автомобилей, в том числе с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн, сроком на 5 лет

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

22.08.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

28.08.2025

Москва, 2025 г.



28.08.2025

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 «обслуживание автотранспорта», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, проспект Александровской Фермы, участок 17, кадастровый номер 78:13:0007461:3021, площадью 615 кв.м, для размещения грузовых автомобилей, в том числе с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн, 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 «обслуживание автотранспорта», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, проспект Александровской Фермы, участок 17, кадастровый номер 78:13:0007461:3021, площадью 615 кв.м, для размещения грузовых автомобилей, в том числе с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн, сроком на 5 лет, по состоянию на 22.08.2025 г. без НДС составляет:

672 000,00 (шестьсот семьдесят две 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./

земель и территорий зелёных насаждений в Санкт-Петербурге, а также муниципального земельного контроля на территории Санкт-Петербурга).

Согласно ст. 608 части 2 Гражданского кодекса РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником.

Право собственности согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Данные о балансовой стоимости оцениваемого объекта не предоставлены. По мнению оценщика, данный факт не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, проспект Александровской Фермы, участок 17, кадастровый номер 78:13:0007461:3021, площадью 615 кв.м, для размещения грузовых автомобилей, в том числе с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн, 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, муниципальный округ № 75, проспект Александровской Фермы, участок 17
Площадь, кв. м	615
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Обслуживание автотранспорта
Конфигурация	Неправильной многоугольной формы
Кадастровый номер	78:13:0007461:3021
Кадастровая стоимость, руб.	2 350 799,25
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Доступ	Не ограничен
Наличие твердого покрытия	Есть, асфальт
Коммуникации	Отсутствуют
Наличие ограждения	Есть
Наличие охраны	Есть
Наличие движимого имущества	Отсутствует

Характеристика	Показатель
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: 17.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:13:0007461:3021
Дата присвоения кадастрового номера	15.03.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, проспект Александровской Фермы, участок 17
Площадь, кв.м	615
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	обслуживание автотранспорта

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2350799.25
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.07.2024

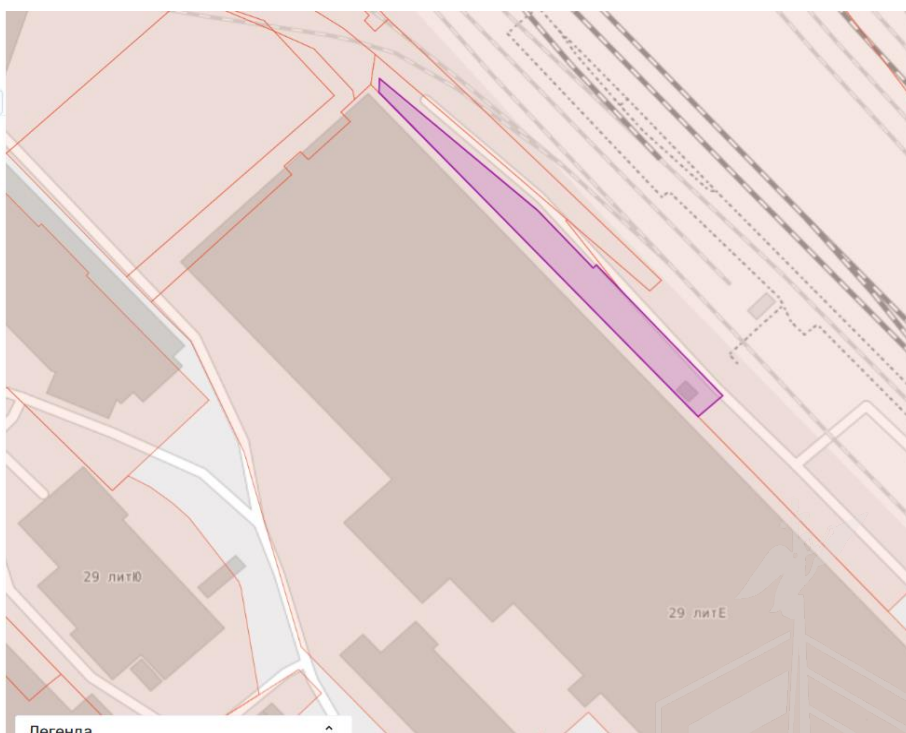
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

Земельный участок: 78:13:0007461:3021



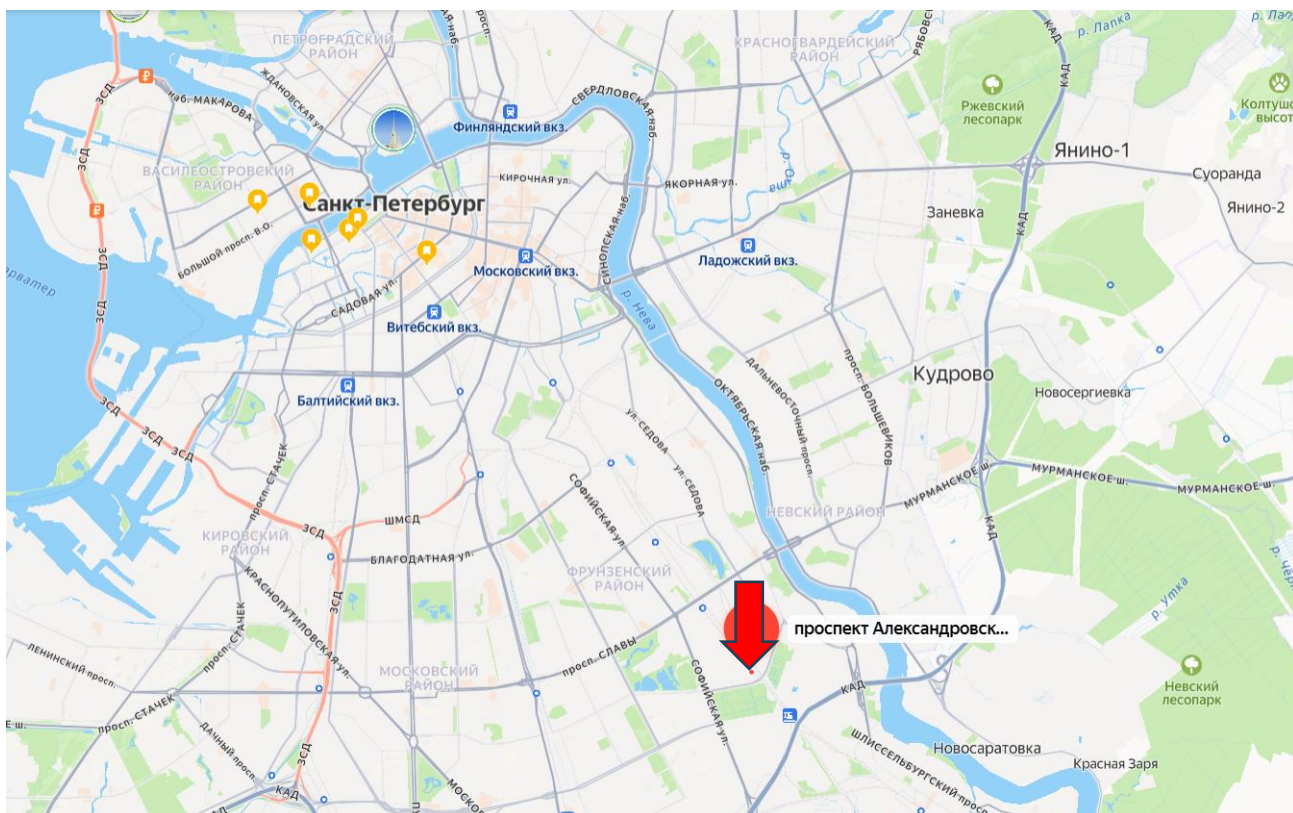
Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок				
Вид земельного участка	Землепользование				
Дата присвоения	15.03.2019				
Кадастровый номер	78:13:0007461:3021				
Кадастровый квартал	78:13:0007461				
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, проспект Александровской Фермы, Развернуть 				
Площадь уточненная	615 кв. м				
Площадь декларированная	-				
Площадь	-				
Статус	Учтенный				
Категория земель	Земли населенных пунктов				
Вид разрешенного использования	обслуживание автотранспорта				
Форма собственности	-				
Кадастровая стоимость	2 350 799,25 руб.				
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 822,438 руб./кв. м				



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Местоположение оцениваемого земельного участка на рисунках ниже.



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