



ЭДВАЙС

Ц е н т р о ц е н к и

Тел.: 8 (843) 239 28 78

сайт: www.ocenkakzn.ru

эл.почта: seo2013@mail.ru

ОТЧЕТ № П/21-08

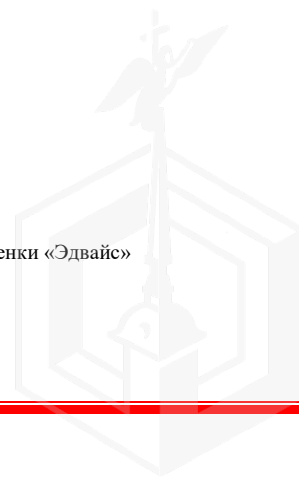
об оценке рыночной стоимости размера ежегодной за свободные земельные
участки

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Исполнитель	ООО «Центр оценки «Эдвайс»

Дата оценки	15.04.2021 г.
Дата составления отчета	15.04.2021 г.
Срок проведения оценки	15.04.2021 г. – 15.04.2021 г.

г. Казань, 2021 г.

©Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат ООО «Центр оценки «Эдвайс»



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

По Вашему заказу специалисты ООО «Центр оценки «Эдвайс» определили рыночную стоимость размера ежегодной за свободные земельные участки.

Оценка объекта выполнена по состоянию на **15.04.2021** года. Проверка правового положения объекта не проводилась. Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 03.08.2018г., с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., с Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г., и ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 08 декабря 2014 г. № 611, с Международными Стандартами Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ).

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость размера ежегодной за свободные земельные участки, по состоянию на 15.04.2021 года, составляет:

1 535 378 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч триста семьдесят восемь) рублей 20 копеек

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам ООО «Центр оценки «Эдвайс».

Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор
ООО «Центр оценки «Эдвайс»

Шаймиева А. М.




Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**2.1 Перечень объектов, подлежащих оценке**

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной за свободные земельные участки. Земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, участок 36, (юго-западнее дома 38, литера БМ), площадью 5178 кв.м, кадастровый номер 78:12:0633102:1071

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

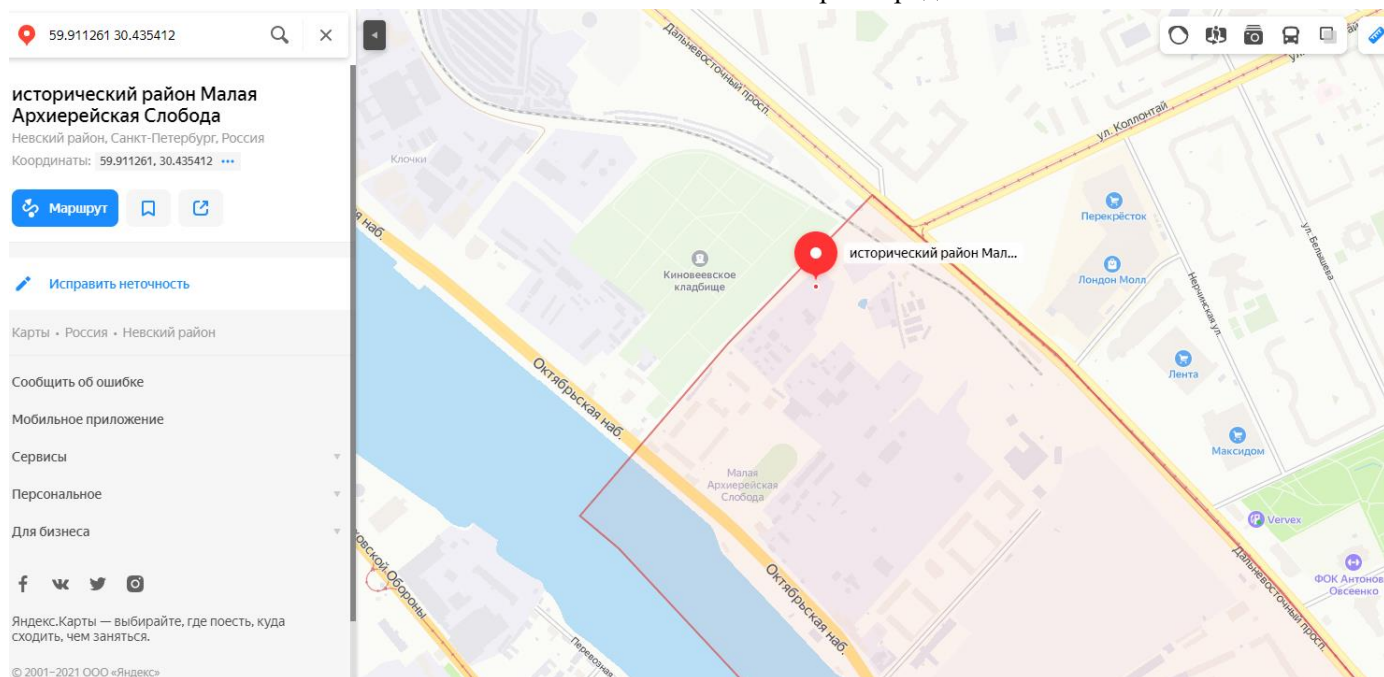
Таблица 4

Наименование объекта оценки	Земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, участок 36, (юго-западнее дома 38, литера БМ), площадью 5178 кв.м, кадастровый номер 78:12:0633102:1071	
Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 07.04.2021 г. 2. Акт обследования земельного участка	
Имущественные права на объект	Собственность не разграничена	
Обременения, связанные с объектом оценки	Зона градостроительных ограничений 1024.0 кв.м Источник: http://rgis.spb.ru/map/Main.aspx	
Субъект (субъекты) права	Нет данных	
Износ и устаревания	Не характерен для земельных участков	
г.Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, участок 36, (юго-западнее дома 38, литера БМ)		
Кадастровый номер	78:12:0633102:1071	
Общая площадь, кв. м	5178	
Кадастровая стоимость, руб	19434167,46	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	3753,22	
Данные кадастровой карты	<p>Земельный участок 78:12:0633102:1071</p> <p>г.Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, участок 36, (юго-западнее дома 38, литера БМ)</p> <p>для размещения складских объектов</p> <p>План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →</p> <p>Информация Услуги</p> <p>Тип: Объект недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 78:12:0633102:1071</p> <p>Кадастровый квартал: 78:12:0633102</p> <p>Адрес: г.Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, участок 36, (юго-западнее дома 38, литера БМ)</p> <p>Площадь отчетная: 5 178 кв. м</p> <p>Статус: Учетный</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Предельное использование: для размещения складских помещений</p> <p>№ документа: для размещения складских объектов</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Дата внесения в ЕГРН: 04.12.2009</p> <p>Дата внесения в план: 01.04.2021</p> <p>Кадастровая стоимость: 19 434 167,46 руб.</p>	
Наличие коммуникаций	Не подведены	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	для размещения складских объектов	
Наличие построек на участке	участок свободен от построек	



2.4. Характеристика местоположения объекта оценки

Расположение объектов на карте города



Объект оценки расположен по адресу г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, участок 36, (юго-западнее дома 38, литера БМ), среди производственно-складских объектов.

Подъезд, транспортная доступность: Ближайшее шоссе расположено примерно в 224,00 метрах от объекта оценки.

Застройка окружения: Застройка близлежащего окружения –средней плотности, с преобладанием производственно-складских объектов.

Экономическое местоположение: деловую активность района можно охарактеризовать как активную.

Рельеф почвы: спокойный, ровный.

Положительные характеристики расположения: не выявлены

Отрицательные характеристики расположения: не выявлены

2.5. Краткий обзор города

Санкт-Петербург — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27 мая 1703 года царём Петром I. В 1712—1918 годах являлся столицей 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 Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской и Октябрьской революций 1917 года. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой около миллиона человек погибли. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся три города воинской славы: Кронштадт, Колпино, Ломоносов.

Население: 5 392 992 (2020) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.