



ОТЧЕТ №DK/100-011/О-24/9

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, Первомайская улица, земельный участок 10, кадастровый номер 78:40:2054501:1296, общей площадью 1933,0 кв. м

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

23.04.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

03.05.2024

Москва, 2024 г.



03.05.2024

Председателю Комитета имущественных
Отношений Санкт-Петербурга
К.В. Федорову

Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом № 24000031 от 04.03.2024 г. (ИКЗ: 242783200007678420100100280016831244) оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, Первомайская улица, земельный участок 10, кадастровый номер 78:40:2054501:1296, общей площадью 1933,0 кв. м.

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 «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, Первомайская улица, земельный участок 10, кадастровый номер 78:40:2054501:1296, общей площадью 1933,0 кв. м, по состоянию на 23.04.2024 г. составляет:

640 000,00 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./



Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, Первомайская улица, земельный участок 10
Площадь, кв. м	1933
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
Предполагаемое использование по договору аренды	Для размещения парковки с ограниченным доступом сроком на 5 лет
Конфигурация	Близкая к прямоугольной
Кадастровый номер	78:40:2054501:1296
Кадастровая стоимость, руб.	3 090 867,00
Наличие твердого покрытия	В наличии
Коммуникации	Отсутствуют
Доп. описание	Земельный участок используется, огорожен, на участке расположены металлические контейнеры, строительные бытовки, складировается стройматериал. Оценка осуществлялась без учета движимого имущества, расположенного на участке.

Информация об объекте оценки из учетных систем Росреестра представлена ниже.

Сведения об объекте

Земельный участок

Дата обновления информации: 20.09.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:2054501:1296
Дата присвоения кадастрового номера	14.11.2022

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, Первомайская улица, земельный участок 10
Площадь, кв.м	1933
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3090867.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	20.03.2023



Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Рисунок 1 – Информация о земельном участке

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.

Земельный участок 78:40:2054501:1296

Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город...

Улично-дорожная сеть

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:40:2054501:1296
Кадастровый квартал:	78:40:2054501
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, Первомайская улица, земельный участок 10
Площадь уточненная:	1 933 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Улично-дорожная сеть
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 090 867 руб.
дата определения:	01.01.2022

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Рисунок 2 – Местоположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте