



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