



ОТЧЕТ №DK/100-011/О-24/10

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 Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, земельный участок 57 (юго-западнее дома 47, литера А), кадастровый номер 78:38:2124202:2343, общей площадью 12 000,0 кв. м

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

26.04.2024

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 Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, земельный участок 57 (юго-западнее дома 47, литера А), кадастровый номер 78:38:2124202:2343, общей площадью 12 000,0 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: Российской Федерации, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, земельный участок 57 (юго-западнее дома 47, литера А), кадастровый номер 78:38:2124202:2343, общей площадью 12 000,0 кв. м, по состоянию на 26.04.2024 г. составляет:

2 730 000,00 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./



5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, земельный участок 57 (юго-западнее дома 47, литера А), кадастровый номер 78:38:2124202:2343, общей площадью 12 000,0 кв. м.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1 и фотофиксации объекта Оценки.

Описание характеристик оцениваемого земельного участка

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, земельный участок 57 (юго-западнее дома 47, литера А)
Площадь, кв. м	12 000 +/- 38
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
Предполагаемое использование по договору аренды	Для размещения грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн
Конфигурация	Правильной формы
Кадастровый номер	78:38:2124202:2343
Кадастровая стоимость, руб.	19 188 000
Наличие твердого покрытия	Отсутствует
Коммуникации	Отсутствуют
Доп. описание	На земельном участке расположены навалы щебня, спецтехника. Участок частично огорожен, на въезде установлен автоматический шлагбаум. Оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на оцениваемом участке

Информация об объекте оценки из учетных систем Росреестра представлена ниже.



Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 06.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:38:2124202:2343
Дата присвоения кадастрового номера	25.02.2021

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, земельный участок 57 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, земельный участок 57 (юго-западнее дома 47, литера А)
Площадь, кв.м	12000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	19188000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.01.2023

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
--	---

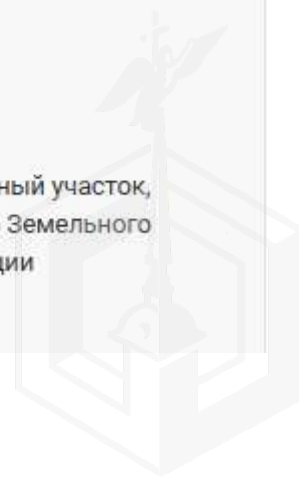


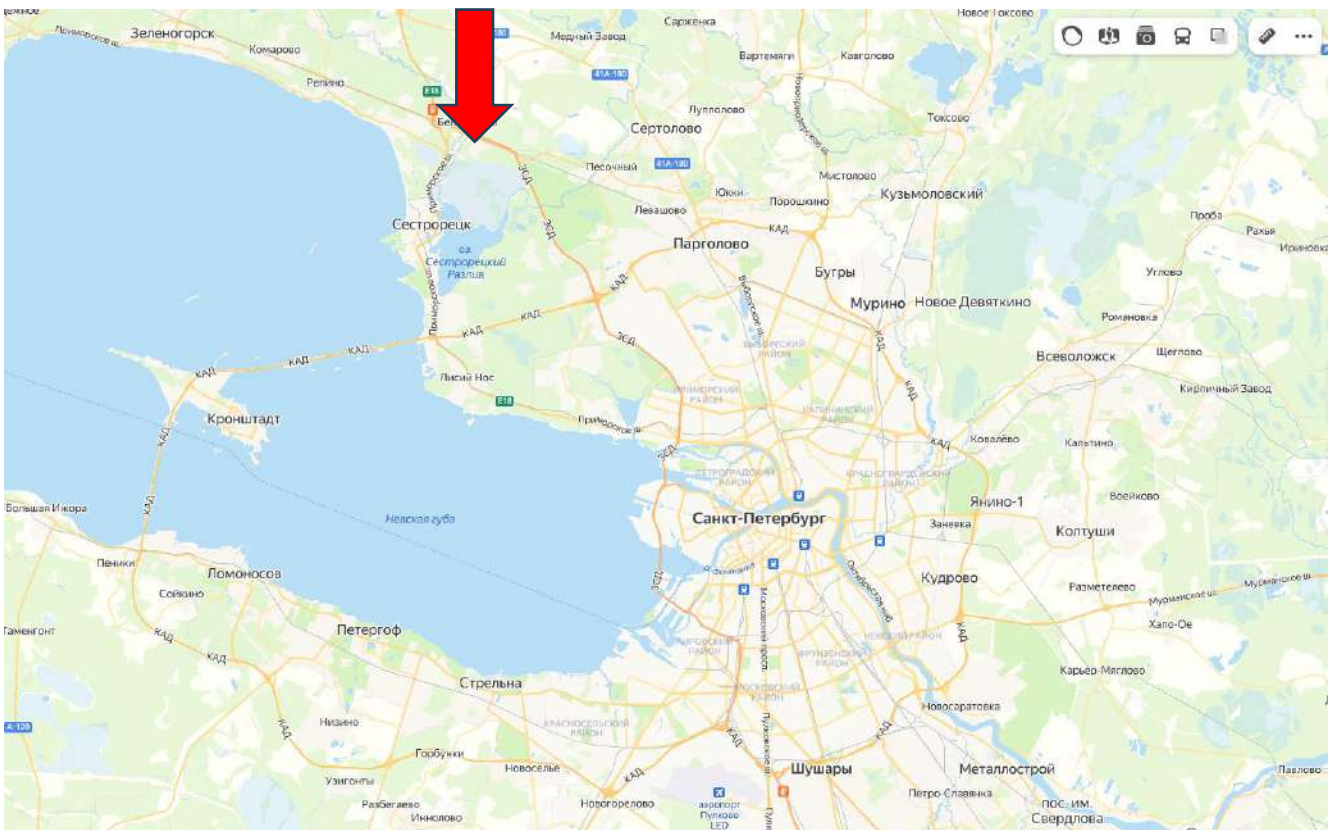
Рисунок 1 – Информация о земельном участке

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Инд:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	78:38:214202:2343	
Кадастровый квартал:	78:38:214202	
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, земельный участок 57	Развернуть
Площадь участка:	12 000 кв. м	
Статус:	Упленный	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	Улично-дорожная сеть	
Форма собственности:	-	
Кадастровая стоимость:	19 188 000 руб.	
дата определения:	01.01.2022	
дата утверждения:	-	
дата внесения сведений:	05.01.2023	
дата прекращения:	01.01.2023	

Источник: <https://rosreestr-выпуска.рус>

Рисунок 2 – Местоположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 3 – Местоположение оцениваемого земельного участка на карте города

