

24.01.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных
Отношений Санкт-Петербурга
К.В. Федорову

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 частью площадью 9 822 кв.м (учетный номер части 78:11:0612301:1017/7) земельного участка площадью 10 239 кв.м по адресу: г.Санкт-Петербург, Лапинский проспект, участок 22, (восточнее дома 3, литера Х по Лапинскому проспекту), кадастровый номер 78:11:0612301:1017, для размещения грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонны 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 частью площадью 9 822 кв.м (учетный номер части 78:11:0612301:1017/7) земельного участка площадью 10 239 кв.м по адресу: г.Санкт-Петербург, Лапинский проспект, участок 22, (восточнее дома 3, литера Х по Лапинскому проспекту), кадастровый номер 78:11:0612301:1017, для размещения грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонны сроком на 5 лет, по состоянию на 09.01.2025 г. без НДС составляет:

6 672 000,00 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
Доп. описание	Осуществляется оценка свободного участка

Информация о земельном участке, часть которого является объектом оценки, из учетных систем Росреестра представлена ниже.



Земельный участок

Дата обновления информации: 19.11.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0612301:1017
Дата присвоения кадастрового номера	28.02.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Лапинский проспект, участок 22, (восточнее дома 3, литера Х по Лапинскому проспекту)
Площадь, кв.м	10239
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	обслуживание автотранспорта

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	42716963.63
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.01.2023

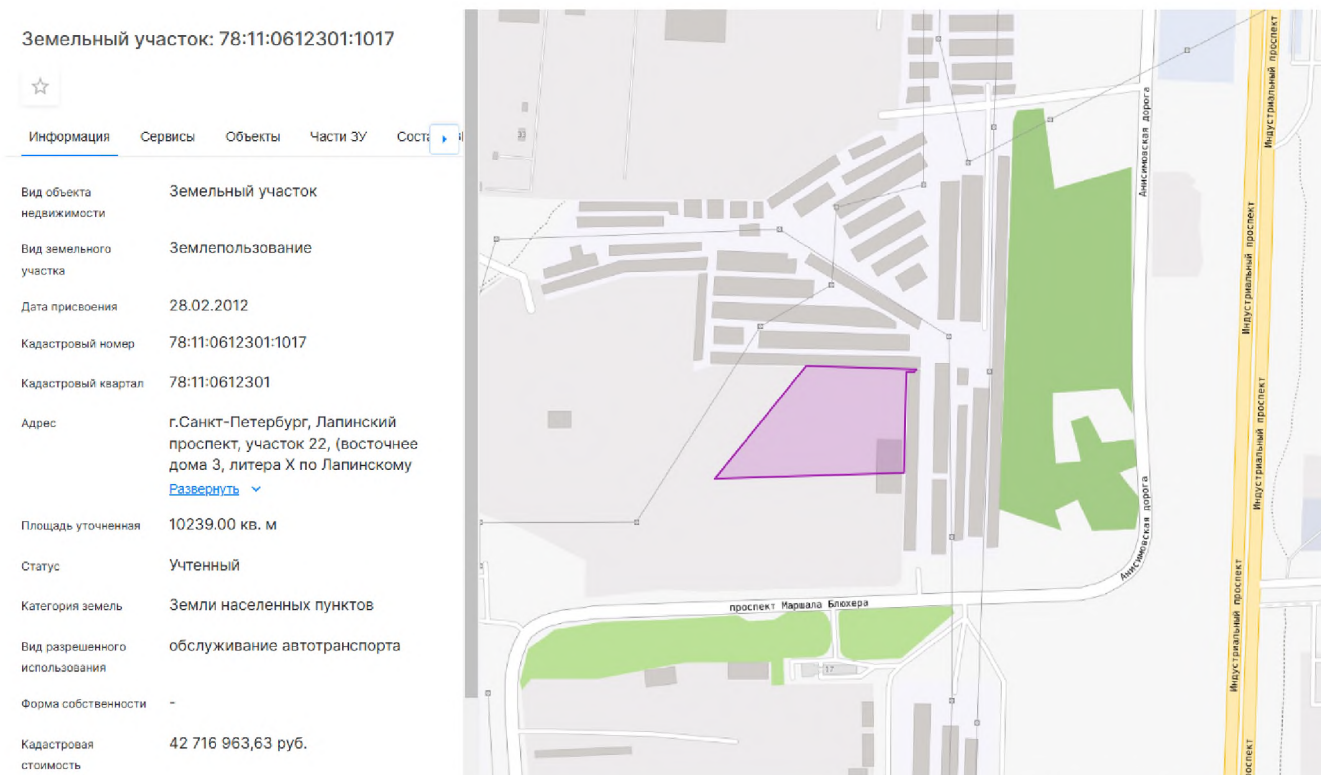
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:11:6123А:1017
-------------------	------------------

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

Рисунок 1 – Информация о земельном участке, часть которого является объектом оценки





Источник: <https://nspd.gov.ru/>

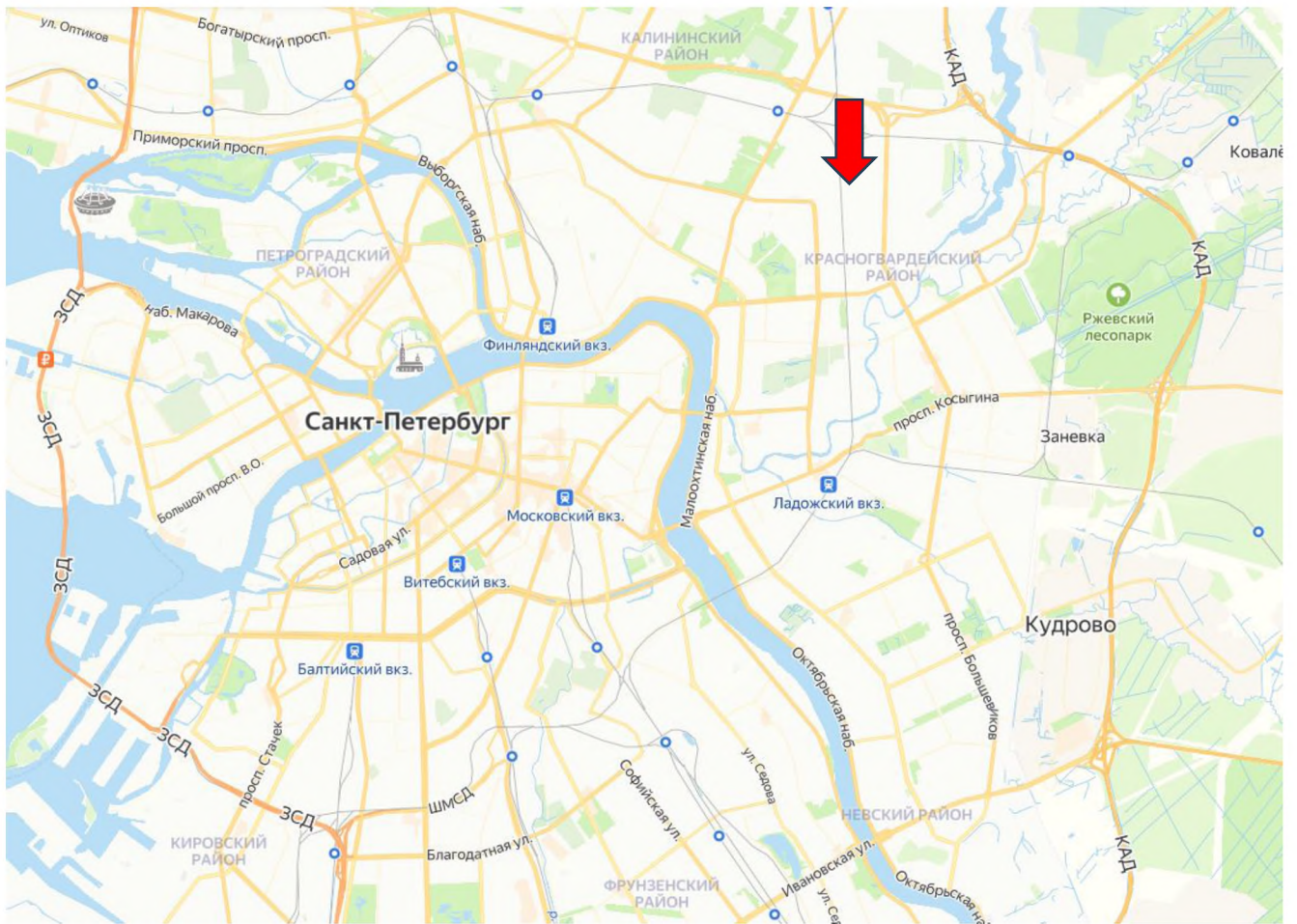
Рисунок 2 – Информация о земельном участке, часть которого является объектом оценки
 Описание характеристик оцениваемой части земельного участка

Таблица №4

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес	г.Санкт-Петербург, Лапинский проспект, участок 22, (восточнее дома 3, литера Х по Лапинскому проспекту)
Площадь, кв. м	9 822
Доступ	ограничен
Наличие твердого покрытия	В наличии
Коммуникации	Электричество
Наличие ограждения	В наличии
Доп. описание	Земельный участок используется, на участке расположена часть строения ангарного типа, припаркованный автотранспорт, металлические контейнеры, спецтехника

Местоположение оцениваемой части 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



Источник: Данные заказчика

Рисунок 5 – Локальное расположение оцениваемого земельного участка

Объект оценки расположен в г. Санкт-Петербург.

Санкт-Петербург¹ — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица 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. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство северо-западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб западного военного округа ВС РФ.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской, Октябрьской. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой погибло около миллиона человек. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся 3 города воинской славы: Кронштадт, Колпино и Ломоносов.

Население: 5 598 486 человек (2023 год). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект.

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>