



ОТЧЕТ №DK/100-001/О-25/1

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования частью площадью 2 893 кв.м (учетный номер части 78:11:0612301:1077/22) земельного участка площадью 22 423 кв.м по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, проспект Маршала Блюхера, участок 37, кадастровый номер 78:11:0612301:1077, для размещения грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонны сроком на 5 лет

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

09.01.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

24.01.2025

Москва, 2025 г.



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 2 893 кв.м (учетный номер части 78:11:0612301:1077/22) земельного участка площадью 22 423 кв.м по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, проспект Маршала Блюхера, участок 37, кадастровый номер 78:11:0612301:1077, 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 2 893 кв.м (учетный номер части 78:11:0612301:1077/22) земельного участка площадью 22 423 кв.м по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, проспект Маршала Блюхера, участок 37, кадастровый номер 78:11:0612301:1077, 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:

2 328 000,00 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	78:11:0612301:1077
Дата присвоения кадастрового номера	07.06.2017

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, проспект Маршала Блюхера, участок 37
Площадь, кв.м	22423
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Обслуживание автотранспорта

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	89345945.84
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 78:11:0612301:1077-78/032/2018-1 от 25.04.2018
---	--

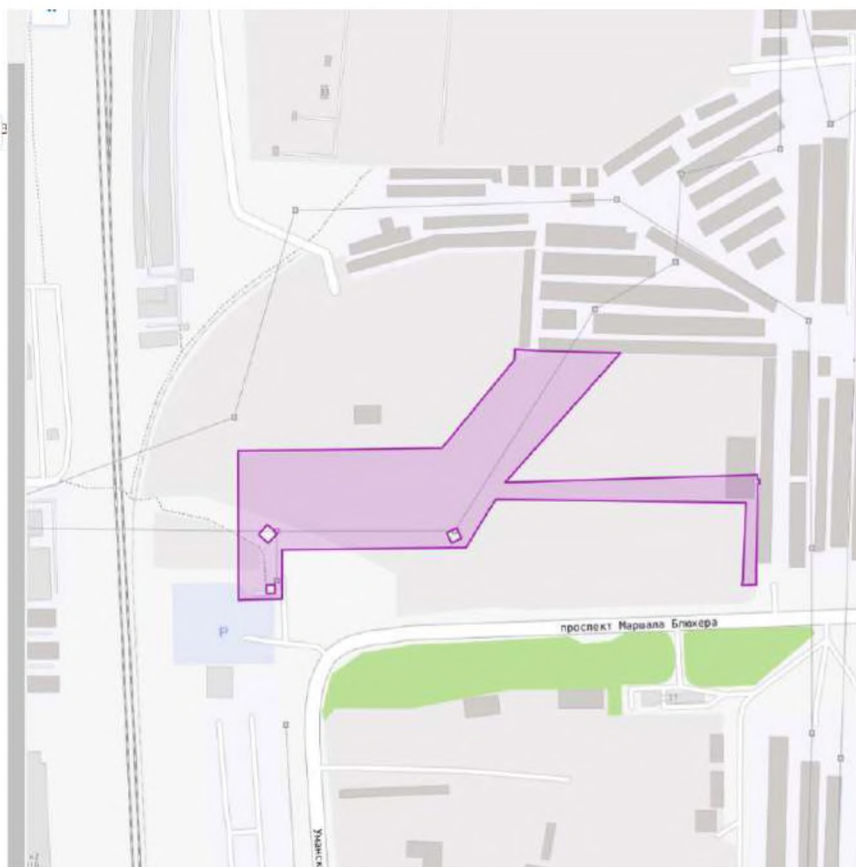
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



Земельный участок: 78:11:0612301:1077

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост.
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	07.06.2017			
Кадастровый номер	78:11:0612301:1077			
Кадастровый квартал	78:11:0612301			
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, проспект Маршала			
Площадь уточненная	22423.00 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Обслуживание автотранспорта			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	89 345 945,84 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 984,567 руб./кв. м			



Источник: <https://nspd.gov.ru/>

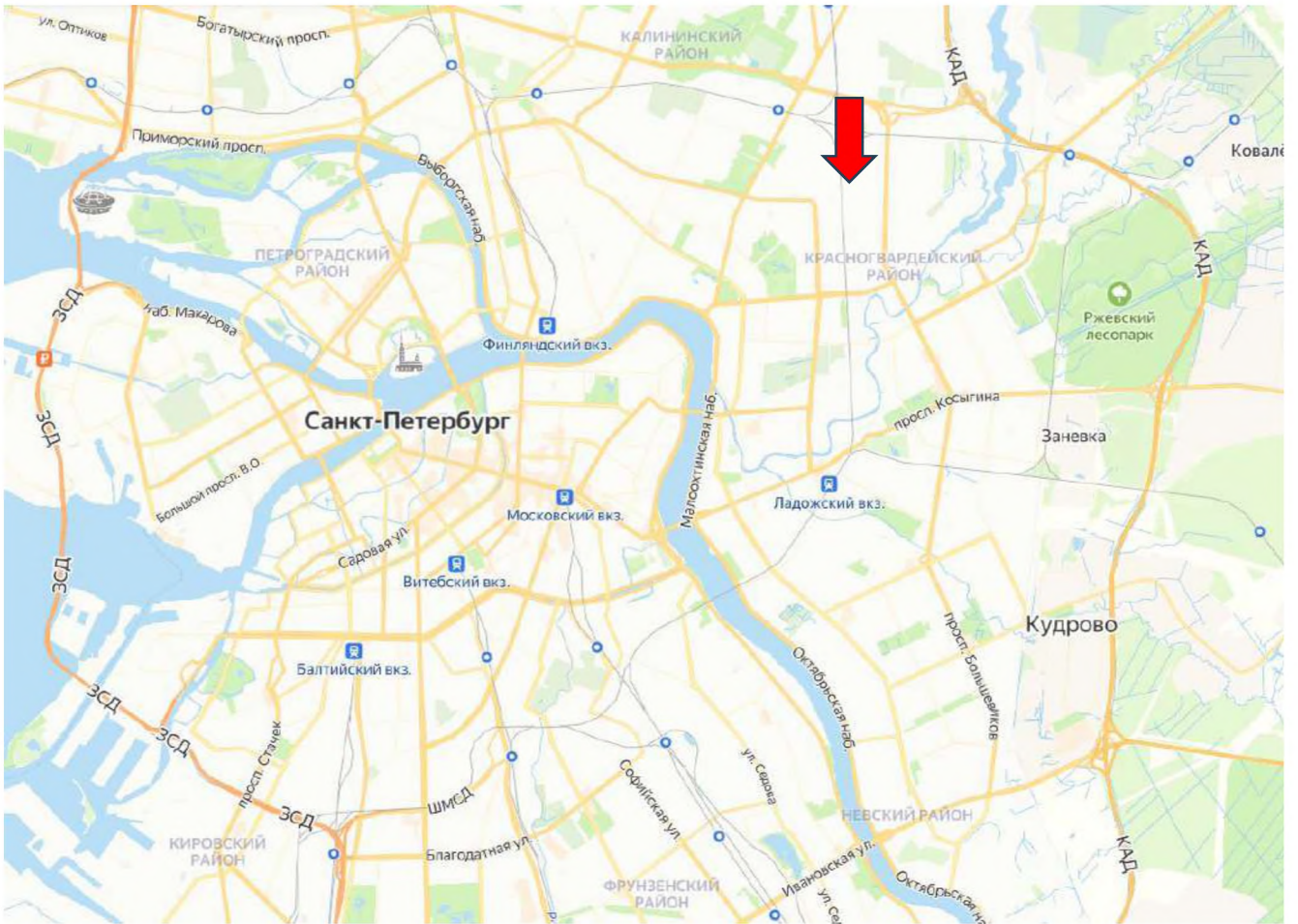
Рисунок 2 – Информация о земельном участке, часть которого является объектом оценки
 Описание характеристик оцениваемой части земельного участка

Таблица №4

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, проспект Маршала Блюхера, участок 37
Площадь, кв. м	2 893
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, бытовки, спецтехн

Местоположение оцениваемой части земельного участка на рисунках ниже.





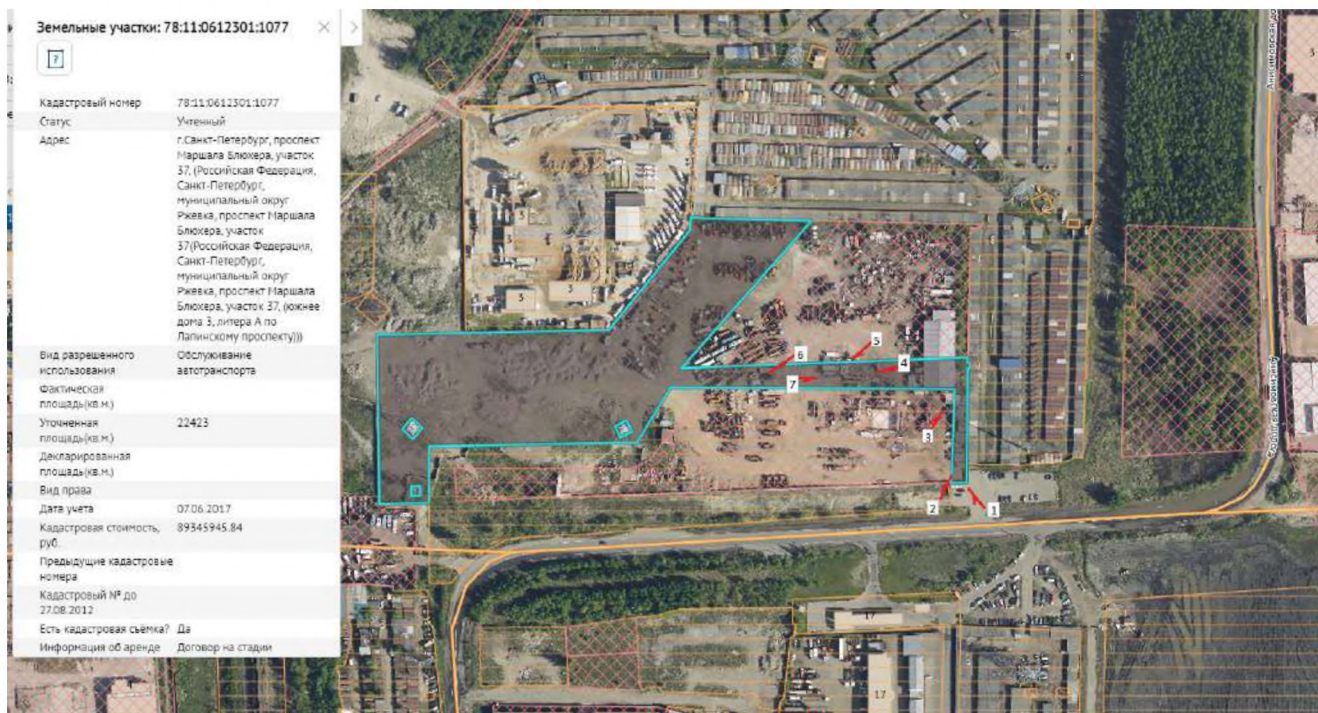
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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>