



ОТЧЕТ №DK/100-001/O-25/30

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования частью площадью 174 кв.м (учетный номер части 78:34:0440602:1352/6) земельного участка площадью 199 кв.м расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Лисий Нос, улица Морские Дубки, земельный участок 15, кадастровый номер 78:34:0440602:1352, с видом разрешенного использования «Благоустройство» для благоустройства сроком на 5 лет

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

12.11.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

14.11.2025

Москва, 2025 г.



14.11.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных
Отношений Санкт-Петербурга
П.С. Фролову

Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом № 24001165 от 09.01.2025 г. (ИКЗ: 242783200007678420100100280016831244) оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования частью площадью 174 кв.м (учетный номер части 78:34:0440602:1352/6) земельного участка площадью 199 кв.м расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Лисий Нос, улица Морские Дубки, земельный участок 15, кадастровый номер 78:34:0440602:1352, с видом разрешенного использования «Благоустройство» для благоустройства 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 174 кв.м (учетный номер части 78:34:0440602:1352/6) земельного участка площадью 199 кв.м расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Лисий Нос, улица Морские Дубки, земельный участок 15, кадастровый номер 78:34:0440602:1352, с видом разрешенного использования «Благоустройство» для благоустройства сроком на 5 лет, по состоянию на 12.11.2025 г. без НДС составляет:

24 300,00 (Двадцать четыре тысячи триста) 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./

Согласно ст. 608 части 2 Гражданского кодекса РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником.

Право собственности согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Данные о балансовой стоимости оцениваемого объекта не предоставлены. По мнению оценщика, данный факт не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

Согласно выписке из ЕГРН, на оцениваемый земельный участок действуют ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Однако при определении стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества.

5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является рыночная стоимость права временного владения и пользования частью площадью 174 кв.м (учетный номер части 78:34:0440602:1352/6) земельного участка площадью 199 кв.м расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Лисий Нос, улица Морские Дубки, земельный участок 15, кадастровый номер 78:34:0440602:1352, с видом разрешенного использования «Благоустройство» для благоустройства сроком на 5 лет.

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

Описание характеристик земельного участка, частью которого является оцениваемый объект

Таблица №3

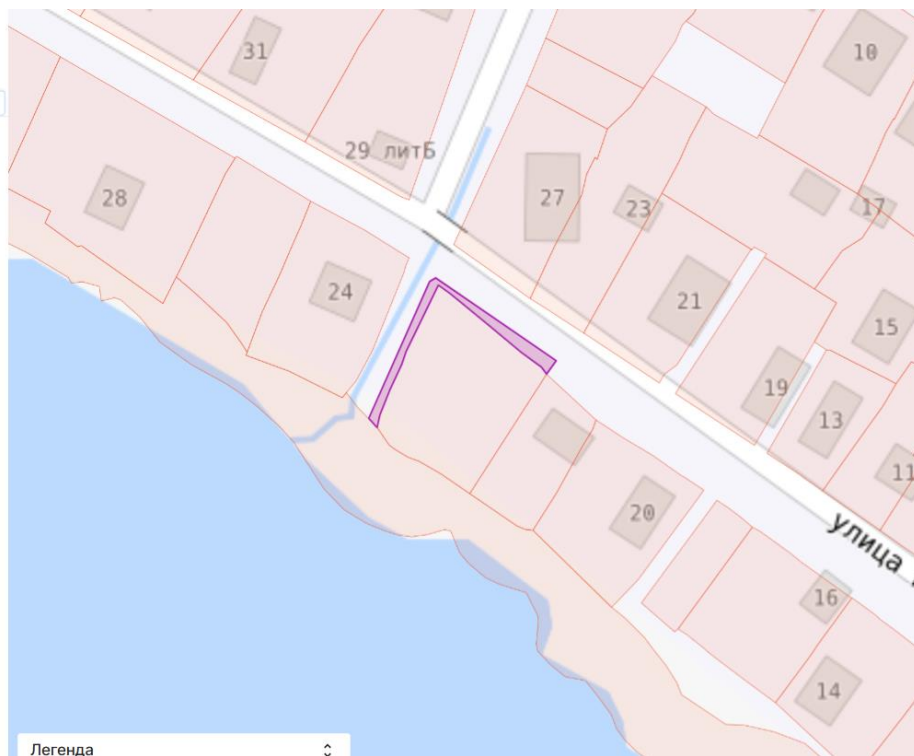
Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Лисий Нос, улица Морские Дубки, земельный участок 15
Площадь, кв. м	199 +/- 5
Площадь оцениваемой части, кв. м	174
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Благоустройство территории
Конфигурация	Неправильной изогнутой формы
Кадастровый номер	78:34:0440602:1352
Кадастровая стоимость, руб.	179 498,00
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

Характеристика	Показатель
Наличие твердого покрытия	Есть, частично плитка
Коммуникации	Отсутствуют
Наличие движимого имущества	На земельном участке расположены: высокоствольные деревья, строительные материалы, бытовки, биотуалеты. Участок расположен на огороженной территории, доступ ограничен.
Доп. описание	Согласно п. 7 Задания на оценку: оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на Части участка.

Информация о земельном участке, частью которого является объект оценки, из учетных систем Росреестра представлена ниже.

Земельный участок: 78:34:0440602:1352

☆	
Информация	Сервисы
Объекты	Части ЗУ
Состав	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	16.10.2025
Кадастровый номер	78:34:0440602:1352
Кадастровый квартал	78:34:0440602
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города Развешуль
Площадь уточненная	199 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Благоустройство территории
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	179 498 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	902 руб./кв. м



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

Рисунок 1 – Информация о земельном участке, частью которого является объект оценки

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 01.11.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0440602:1352
Дата присвоения кадастрового номера	16.10.2025

Характеристики объекта

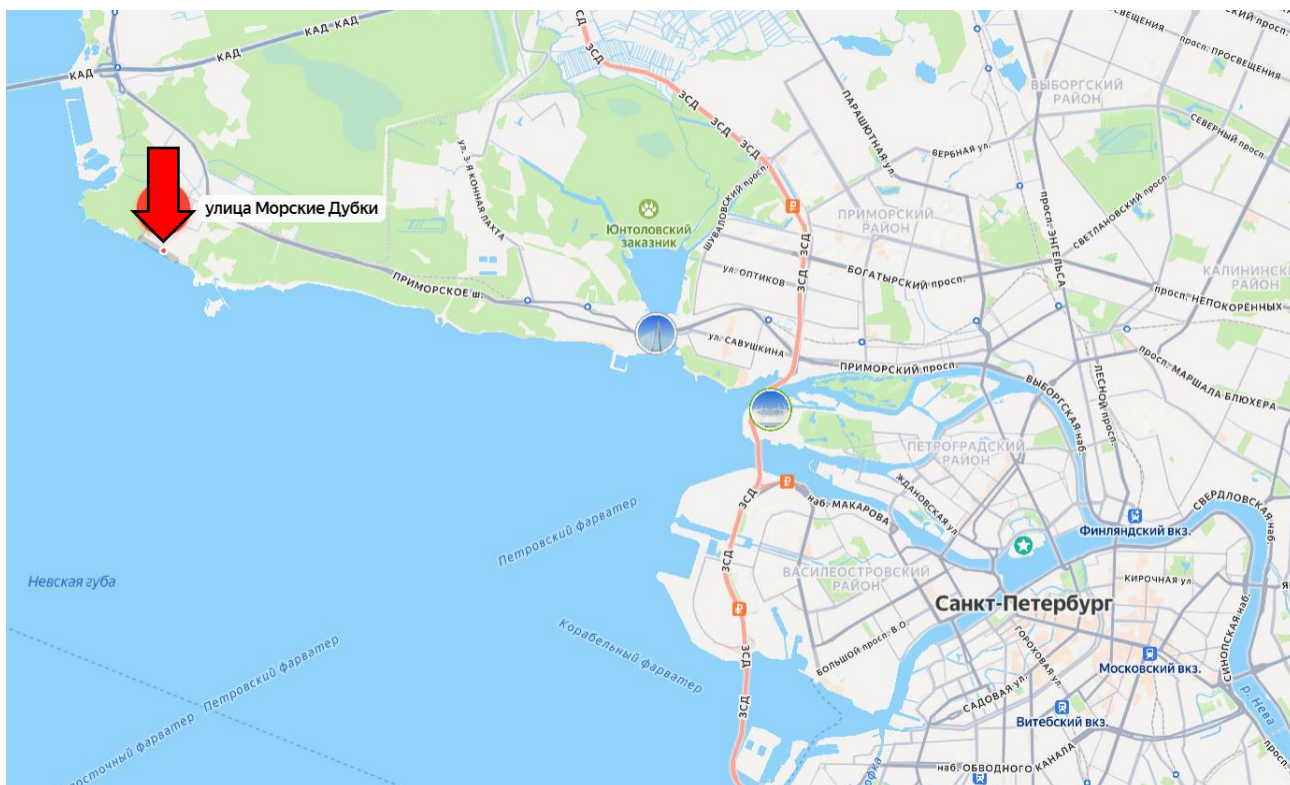
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Лисий Нос, улица Морские Дубки, земельный участок 15
Площадь, кв.м	199
Категория земель	Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования	Благоустройство территории
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	179498.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.11.2025

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

Рисунок 2 – Информация о земельном участке

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

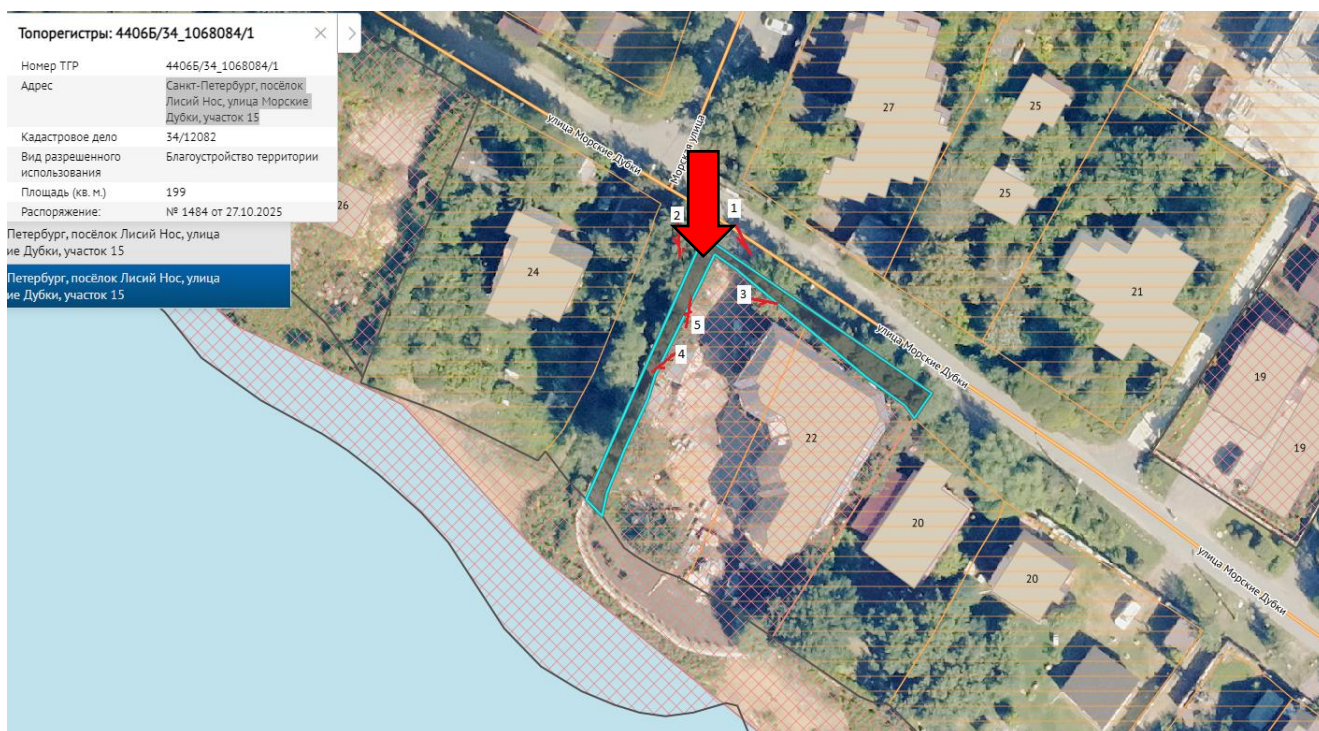
Рисунок 3 – Местоположение оцениваемого земельного участка на карте города





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.

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>