ОТЧЕТ №DK/100-001/О-25/6

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 (местоположение: 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, площадью 12 000 кв.м, 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:	**13.05.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**15.05.2025**

Москва, 2025 г.

15.05.2025

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

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 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 (местоположение: 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, площадью 12 000 кв.м, 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 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 (местоположение: 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, площадью 12 000 кв.м, для размещения грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонны сроком на 5 лет, по состоянию на 13.05.2025 г. без НДС составляет:

4 010 000,00 (четыре миллиона десять тысяч) руб. в год

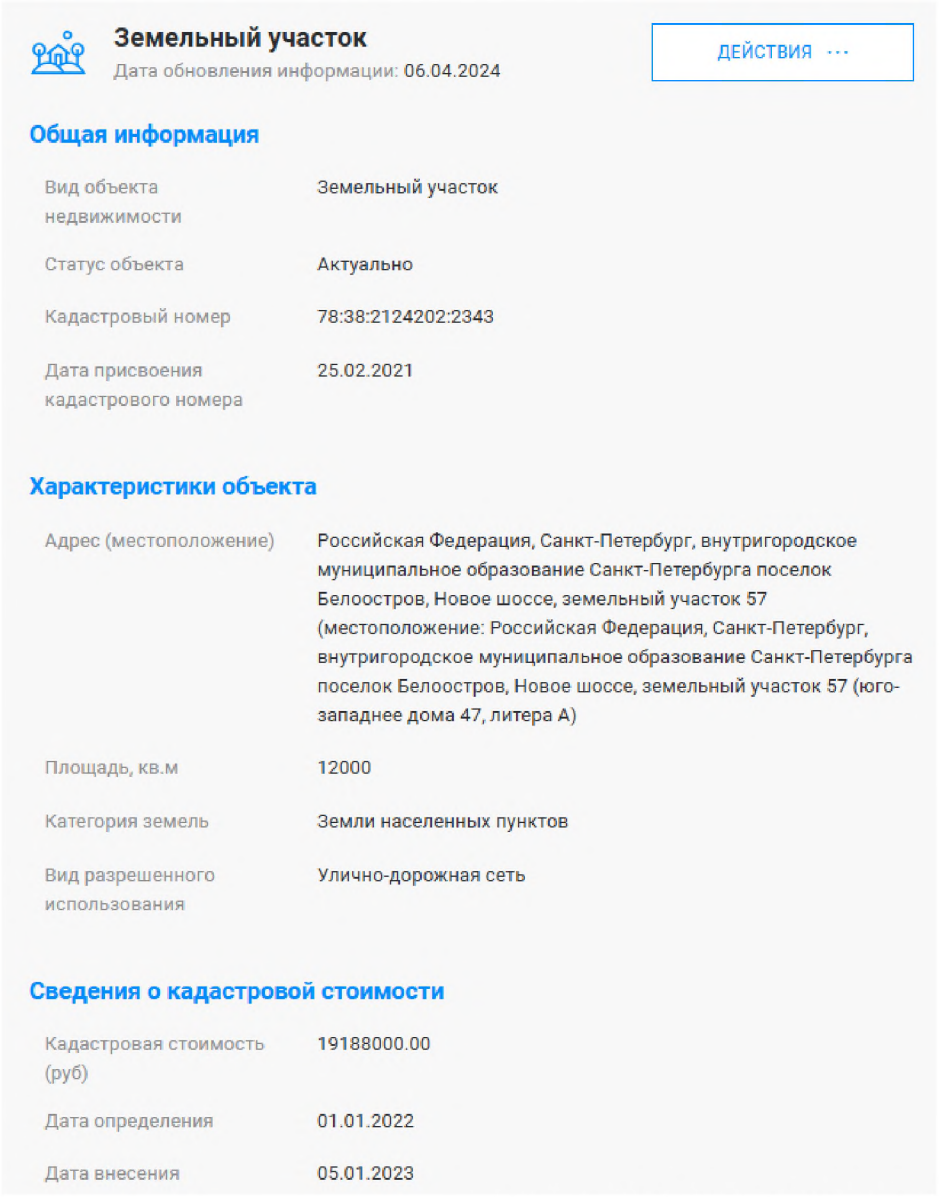
Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнения-ми), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах 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
Кадастровый номер	78:38:2124202:2343
Кадастровая стоимость, руб.	19 188 000,00
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Доступ	Не ограничен
Наличие твердого покрытия	Есть, щебень
Коммуникации	Электричество
Наличие ограждения	Огорожен
Наличие движимого имущества	На участке расположены: бытовки, спецтехника
Доп. описание	Согласно п. 7 Задания на оценку: оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на Участке

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



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

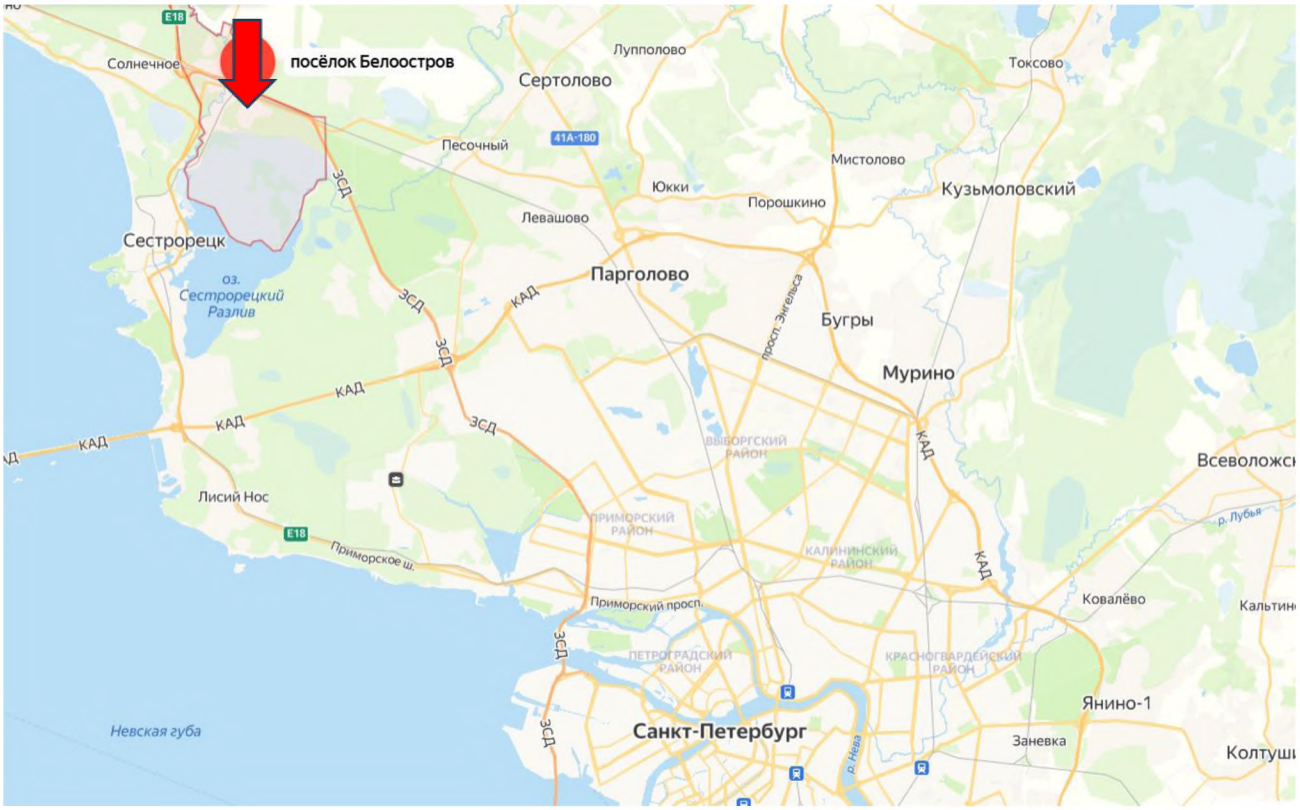
Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Рисунок 1 – Информация о земельном участке, который является объектом оценки

Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

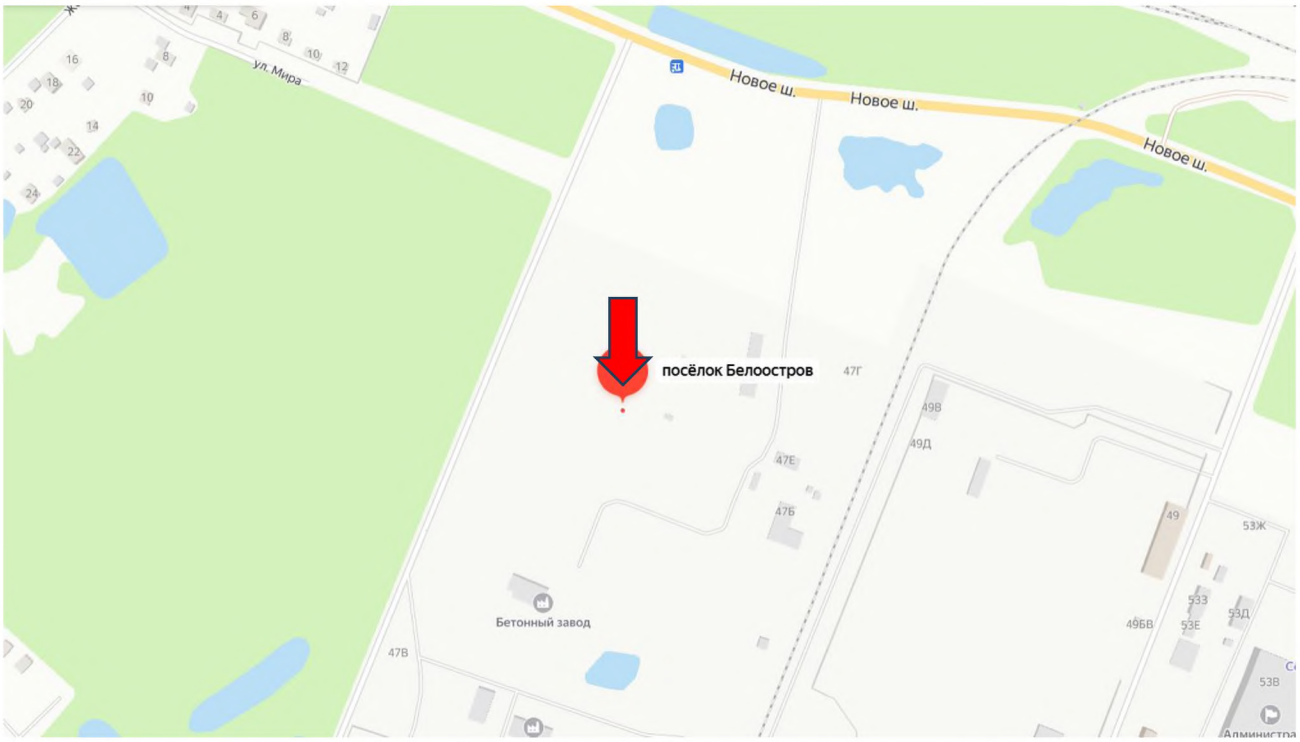
Рисунок 2 – Информация о земельном участке, который является объектом оценки

Местоположение оцениваемого 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-Петербург[1] — 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.

[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