



ОТЧЕТ №DK/100-001/О-25/20

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для размещения складских объектов», расположенным по адресу: Г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, дом 115, с кадастровым номером 78:40:0008519:1018, площадью 2 555 кв.м, для размещения складских объектов сроком на 5 лет

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

10.09.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

12.09.2025

Москва, 2025 г.

12.09.2025

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 «для размещения складских объектов», расположенным по адресу: Г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, дом 115, с кадастровым номером 78:40:0008519:1018, площадью 2 555 кв.м, для размещения складских объектов 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 «для размещения складских объектов», расположенным по адресу: Г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, дом 115, с кадастровым номером 78:40:0008519:1018, площадью 2 555 кв.м, для размещения складских объектов сроком на 5 лет, по состоянию на 10.09.2025 г. без НДС составляет:

2 208 000,00 (два миллиона двести восемь 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 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»



5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для размещения складских объектов», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, дом 115, с кадастровым номером 78:40:0008519:1018, площадью 2 555 кв.м, для размещения складских объектов 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, который является объектом оценки

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, дом 115
Площадь, кв. м	2 555
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения складских объектов
Конфигурация	Трапециевидная
С кадастровым номером	78:40:0008519:1018
Кадастровая стоимость, руб.	7 443 675,94
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Доступ	Не ограничен
Наличие твердого покрытия	Отсутствует
Коммуникации	Отсутствуют
Наличие ограждения	Отсутствует
Наличие охраны	Отсутствует
Наличие движимого имущества	Отсутствует
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: 03.09.2025 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0008519:1018
Дата присвоения кадастрового номера	19.08.1999

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, дом 115
Площадь, кв.м	2555
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения складских объектов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7443675.94
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.01.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

78:8519:1018

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

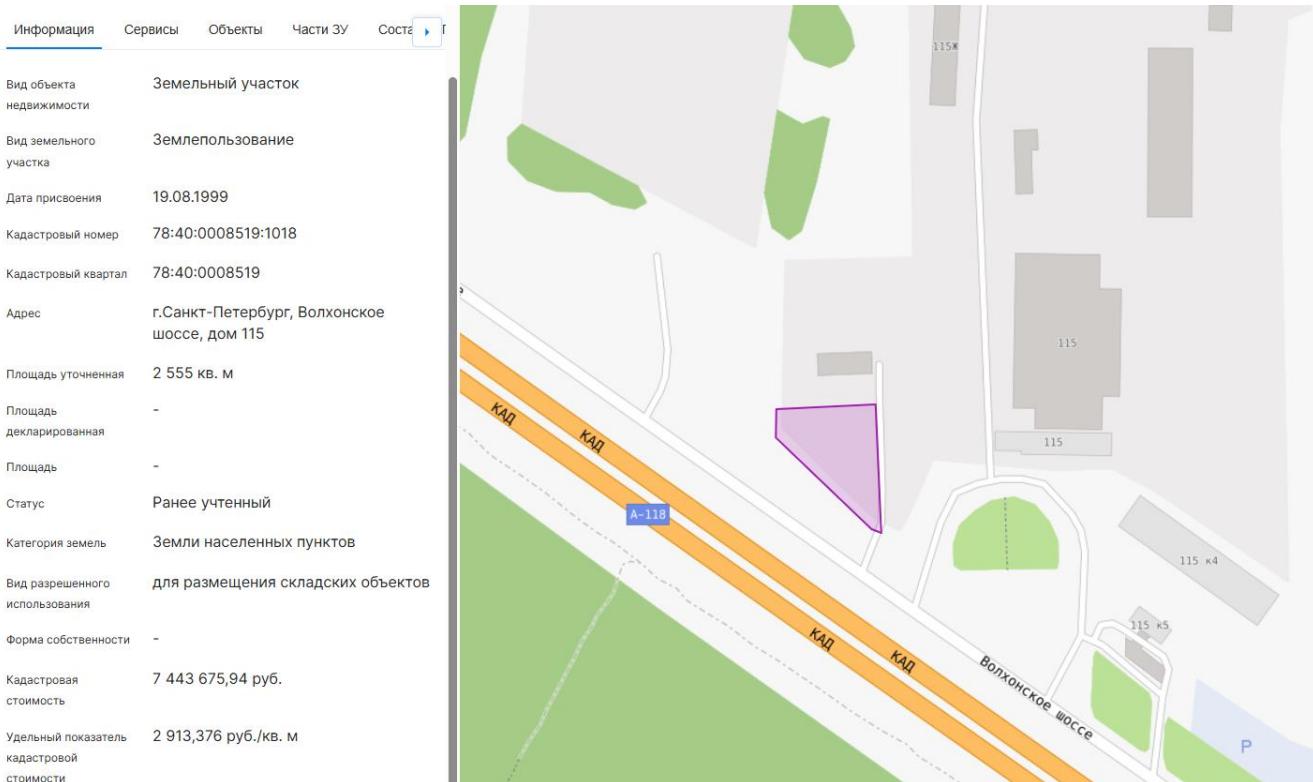
Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

№ 1255212.1 от 25.08.2000

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

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

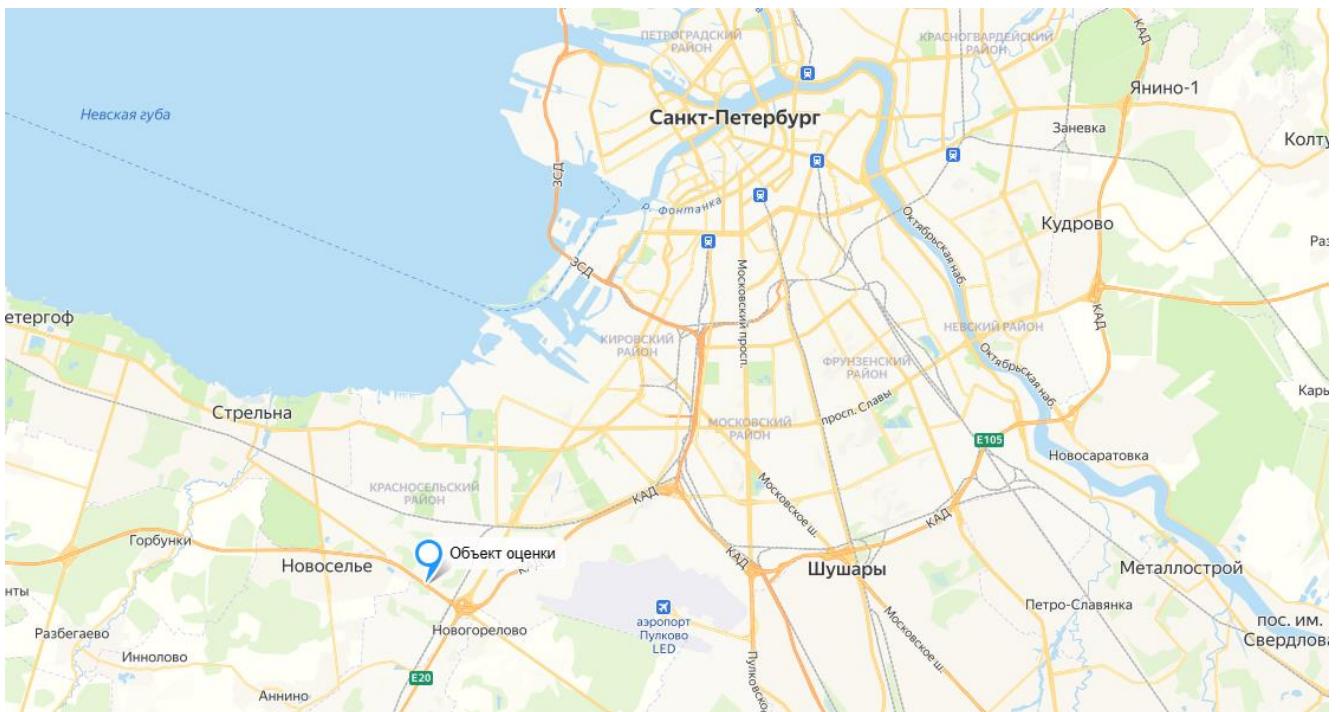


Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.203532160549102&coordinate_x=3354951.230853468&coordinate_y=8356986.518769513&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true

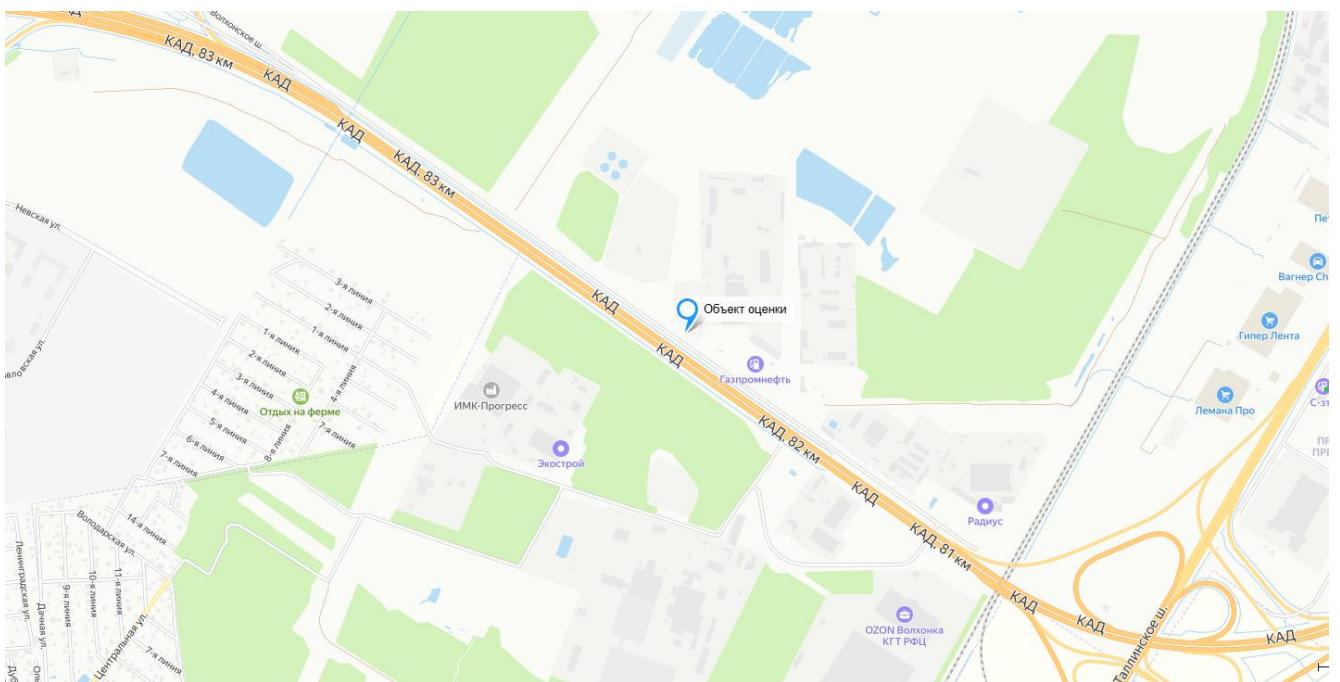
Рисунок 2 – земельный участок на Публичной кадастровой карте

Местоположение оцениваемого земельного участка на рисунках ниже.



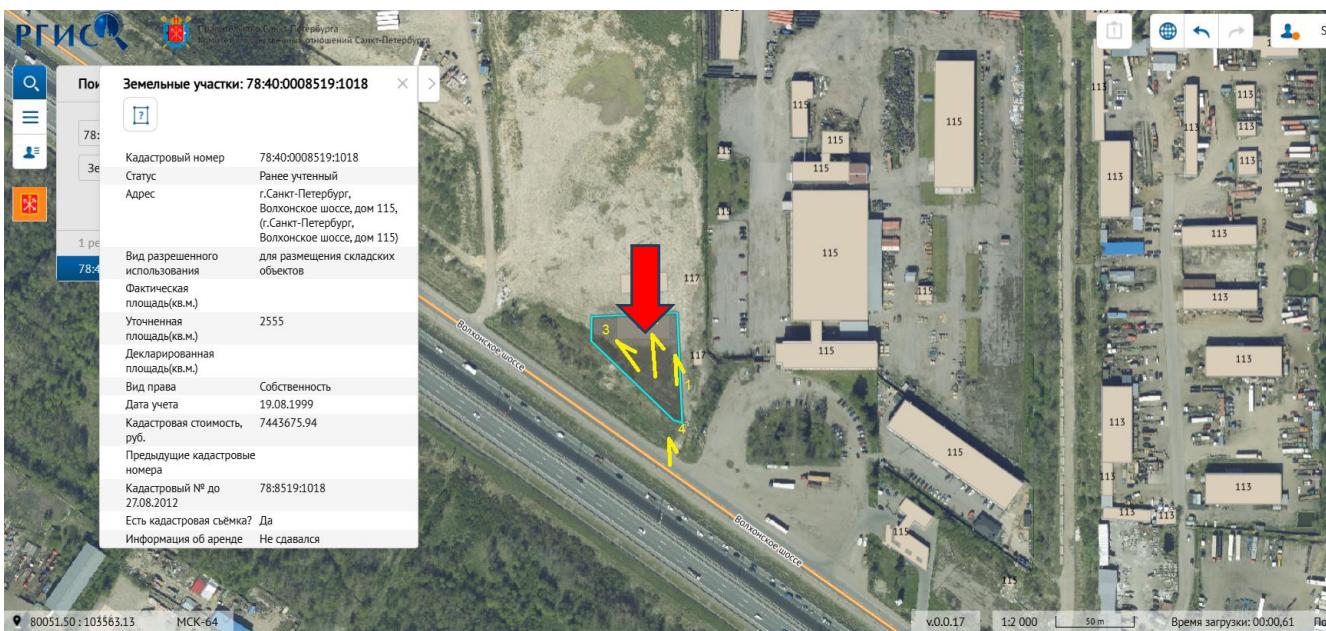
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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-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.

Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Нева. Границит 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.

Население: 5 652 922 (2025) чел. 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.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- Адмиралтейский
- Василеостровский
- Выборгский
- Калининский
- Кировский
- Колпинский
- Красногвардейский
- Красносельский
- Кронштадтский
- Курортный
- Московский
- Невский

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>