



## **ОТЧЕТ №DK/100-001/O-26/10**

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «для размещения складских объектов», расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Сапёрная улица, участок 4, (юго-восточнее дома 69, литера В по Сапёрной улице), с кадастровым номером 78:42:0018236:1013, площадью 1000 кв.м, для размещения складских объектов на срок 5 лет

**ЗАКАЗЧИК:**

**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**21.01.2026**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**02.02.2026**

**Москва, 2026 г.**



**Сопроводительное письмо**

В соответствии с государственным контрактом №25000782 от 29.12.2025 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: Санкт-Петербург, город Пушкин, Сапёрная улица, участок 4, (юго-восточнее дома 69, литера В по Сапёрной улице), с кадастровым номером 78:42:0018236:1013, площадью 1000 кв.м, для размещения складских объектов на срок 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: Санкт-Петербург, город Пушкин, Сапёрная улица, участок 4, (юго-восточнее дома 69, литера В по Сапёрной улице), с кадастровым номером 78:42:0018236:1013, площадью 1000 кв.м, для размещения складских объектов на срок 5 лет, по состоянию на 21.01.2026 г. без НДС составляет:

**768 000,00 (семьсот шестьдесят 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»

  
/Данилов П.В./



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

Земельный участок: 78:42:0018236:1013



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост...

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.06.2011
Кадастровый номер	78:42:0018236:1013
Кадастровый квартал	78:42:0018236
Адрес	Санкт-Петербург, город Пушкин, Сапёрная улица, участок 4, (юго-восточнее дома 69, литера В по <a href="#">Развернуть</a> )
Площадь уточненная	1 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения складских объектов
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 942 550 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 942,55 руб./кв. м



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

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





## Земельный участок

Дата обновления информации: 15.01.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:42:0018236:1013
Дата присвоения кадастрового номера	23.06.2011

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Пушкин, Сапёрная улица, участок 4, (юго-восточнее дома 69, литера В по Сапёрной улице)
Площадь, кв.м	1000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения складских объектов

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1942550.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.01.2023

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:42:18236:1013
-------------------	------------------

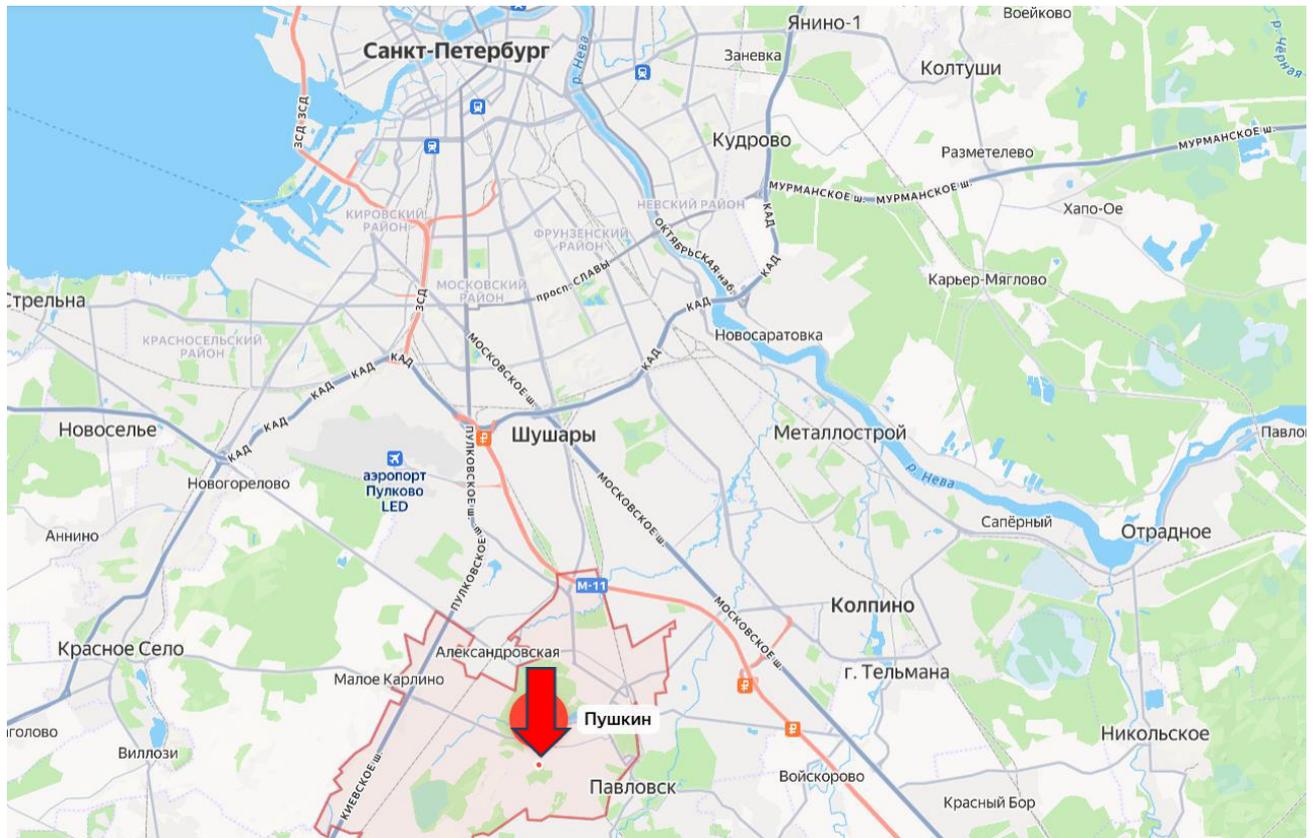
### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-06/037/2011-249 от 17.12.2011
--	---

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

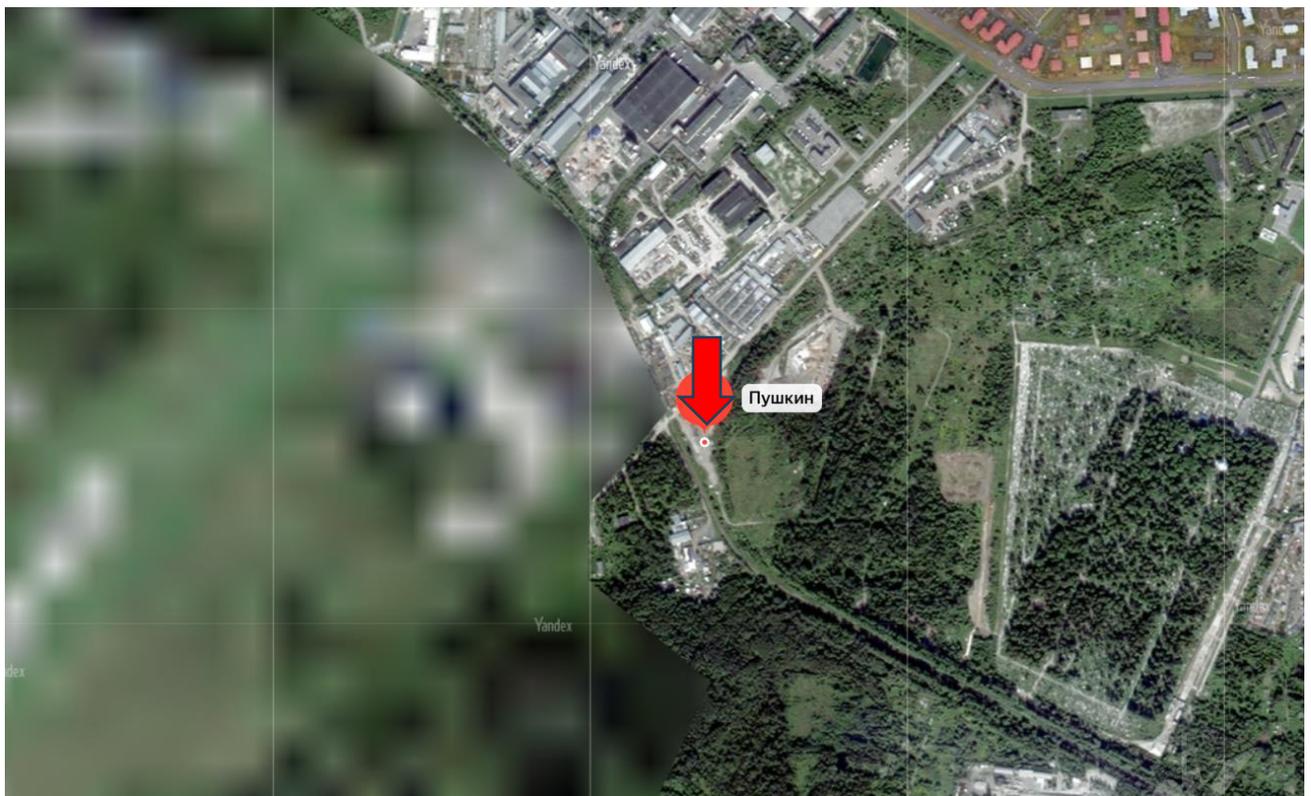
Рисунок 2 – Информация о земельном участке, который является объектом оценки  
Местоположение оцениваемого земельного участка на рисунках ниже.





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**<sup>1</sup> — 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: 5 652 922 (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 км<sup>2</sup>, 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

<sup>1</sup> <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>

