

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта  
нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного  
участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село,  
проспект Ленина, дом 88, корпус 2, литера А**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 06.03.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки**

- 2.1 Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

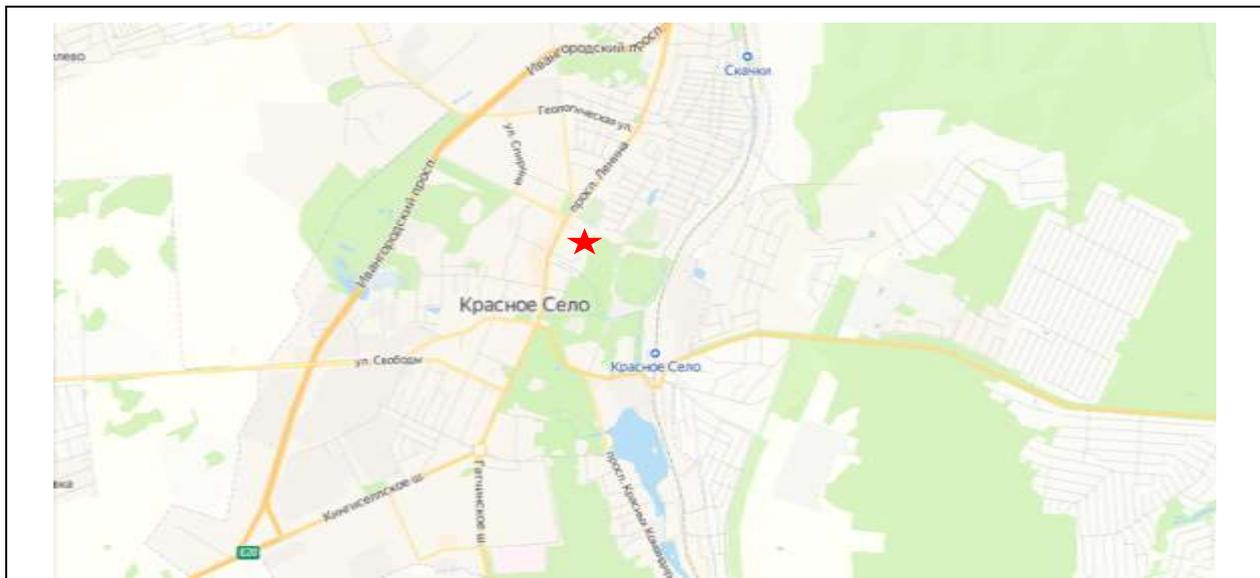


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

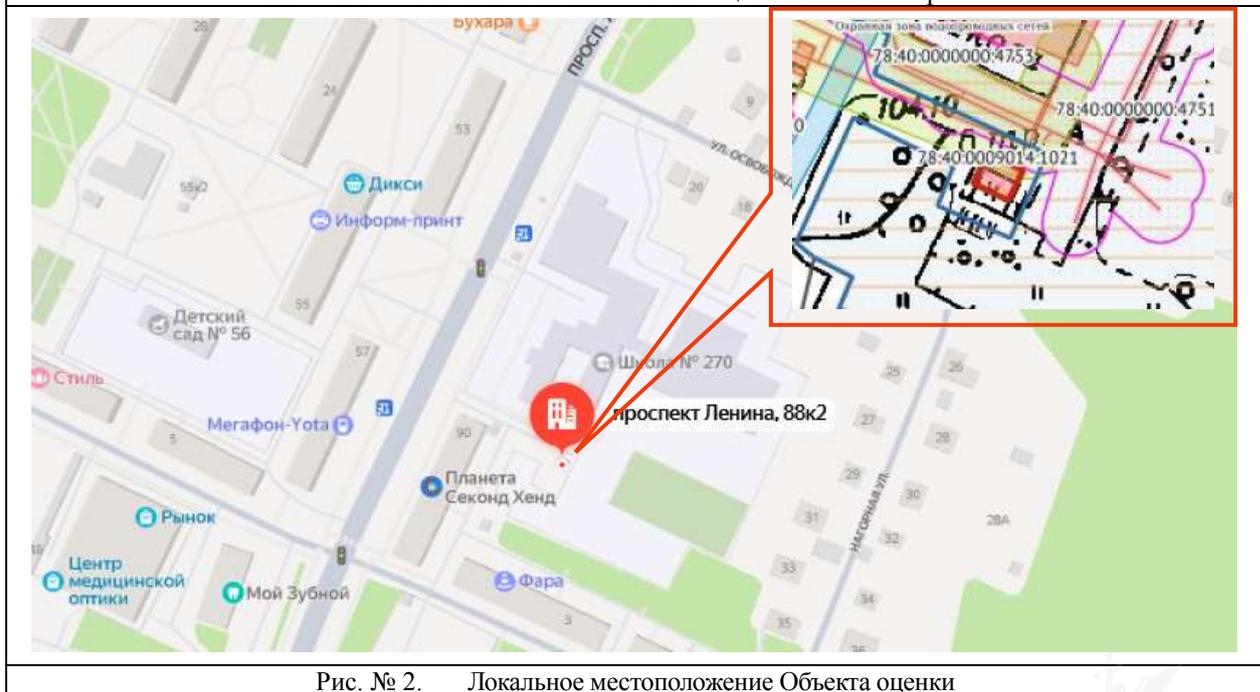


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

**2.2 Описание земельного участка**

Площадь земельного участка	31 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009014:1142
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания

	организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Государственное управление, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>ЖЗ</u> - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный); <u>ТЗЖ1</u> - жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория среднеэтажной жилой застройки. В ближайшем окружении Объекта находятся: многоквартирные жилые дома и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны пр. Ленина, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма прямоугольная, участок без существенных перепадов высот

## 2.3 Описание улучшений

### 2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0009014:1021
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	30,8
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется
Материал	Стены: кирпичные
Год постройки	1962
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет

Вход (улица/двор)	Отдельный со двора
Окна (количество, направленность)	-
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	н/д
Водоснабжение	н/д
Канализация	н/д
Отопление (централизованное/печное)	н/д
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы не выявлены
<b>Общее техническое состояние</b>	
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии. Здание не используется, затянуто строительной сеткой

### 2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: жилая / общественная / коммунальная / хозяйственная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован пр. Ленина, ул. Освобождения, Нагорной ул., ул. Массальского. В квартале расположены: школа, многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с пр. Ленина
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 20 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Красное Село» – в 1,8 км от Объекта оценки

### 2.3.3 Обременения объекта

#### Ограничения КГИОП

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)17) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Здание в составе Объекта оценки Рассматриваемое здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН). К зданию непосредственно не примыкают ОКН.

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на земельный участок, расположенный по вышеуказанному адресу, защитные зоны ОКН не устанавливаются. Согласно приказу Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург», рассматриваемое здание расположено вне территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Рассматриваемое здание не формирует уличный фронт.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон № 820-7), рассматриваемое здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН ЗРЗ(16)17 за пределами исторически сложившихся центральных районов (Красносельский район) Санкт-Петербурга.

Согласно Закону № 820-7, историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), – построенное до 1957 года включительно. В соответствии с представленной информацией, а также по данным технического паспорта от 25.09.2000 рассматриваемое здание построено в 1962 году и не является историческим.

На основании вышеуказанных данных вопрос возможности демонтажа нежилого здания, расположенного по вышеуказанному адресу, не противоречит требованиям Закона № 820-7.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КПШООС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

#### Ограничения в использовании

На испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона водопроводных сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.

Согласно выписке из ЕГРН на *земельный участок* в составе Объекта оценки:

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:40-6.209 от 16.05.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты: Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Запрещается изменение

внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом. В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться: а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку; б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м: на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши; на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши; в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку; г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия; д) изменение дворовых фасадов; е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения: Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимом, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режиму, а также соблюдения требований, указанных в пункте 18.2.5 настоящего раздела Режимов. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки: а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м; б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения; в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается; г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режиму при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимом. Ограничения по высоте, установленные Режимом, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения, вид/наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(16)17, тип: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, дата решения: 07.07.2016, номер решения: 437-83, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Санкт-Петербурга. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; 29.04.2014 00:00:00; № 78-78-35/042/2014-297.

Согласно выписке из ЕГРН на здание в составе Объекта оценки:  
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

### 2.3.4 Фотографии объекта

<b>Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение</b>	
	
Фото 1. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения	Фото 2. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения
	
Фото 3. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения	Фото 4. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения
	
Фото 5. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения	Фото 6. Вид Объекта оценки





Фото 7. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 10. Вид Объекта оценки



**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от «06» марта 2024 г.**

## 1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 88, корпус 2, литера А	30,8	78:40:0009014:1021
2	Земельный участок		31	78:40:0009014:1142

## 2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный со двора;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: визуально не выявлены;

Год постройки: 1962;

Окна: -;

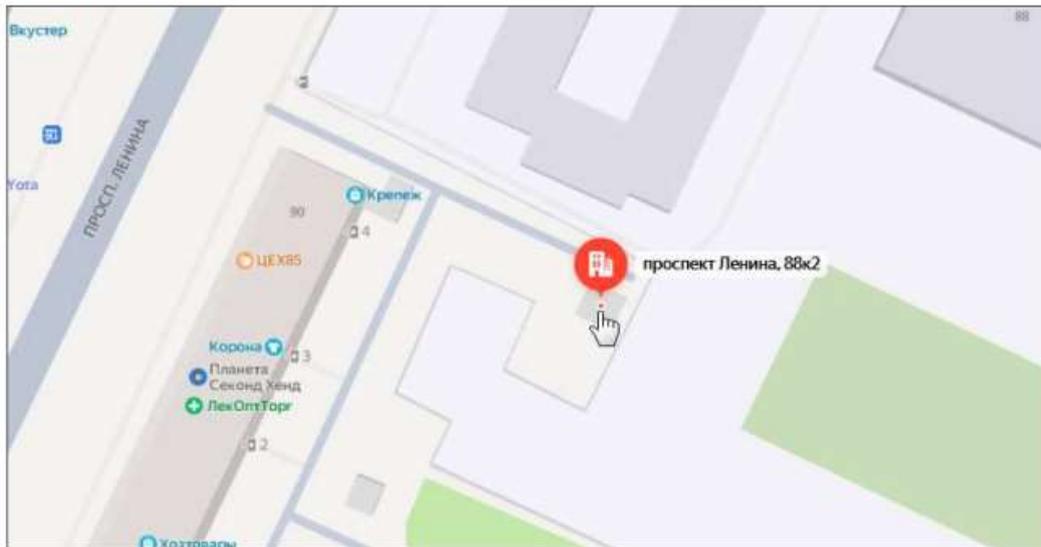
Инженерные коммуникации: не выявлено;

Материал стен: кирпичные.

## Примечания:

Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен.

Здание не используется, затянута строительной сеткой.



Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:

Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.

mail@kliring.ru



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

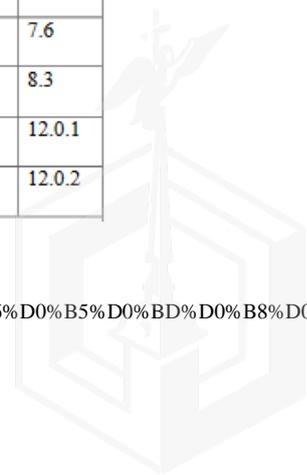
На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 1-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на маленьком земельном участке, площадью 31 кв. м); Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной зоны ТЗЖ1.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «ТЗЖ1»<sup>1</sup>:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Хранение автотранспорта	2.7.1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Дома социального обслуживания <*>	3.2.1
6	Оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
7	Оказание услуг связи <*>	3.2.3
8	Общежития <*>	3.2.4
9	Бытовое обслуживание <*>	3.3
10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
11	Стационарное медицинское обслуживание <*>	3.4.2
12	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
13	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
14	Государственное управление	3.8.1
15	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
16	Магазины <*>	4.4
17	Банковская и страховая деятельность <*> <*>	4.5
18	Общественное питание <*> <*>	4.6
19	Служебные гаражи	4.9
20	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
21	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
22	Площадки для занятий спортом	5.1.3
23	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
24	Связь <*>	6.8
25	Внеуличный транспорт	7.6
26	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
27	Улично-дорожная сеть	12.0.1
28	Благоустройство территории	12.0.2

<sup>1</sup> Источник:

[http://www.gugenplan.spb.ru/UserFiles/PZZ\\_2019/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5\\_7.pdf](http://www.gugenplan.spb.ru/UserFiles/PZZ_2019/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_7.pdf)



## 2.5 Результаты проведения оценки<sup>2</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>870 000</b>	
Земельный участок	250 000	
<i>на 1 кв. м</i>	8 065	
Нежилое здание	620 000	
<i>на 1 кв. м</i>	20 130	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	800 000	1 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	28 247	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>994 000</b>	
Земельный участок	250 000	
<i>на 1 кв. м</i>	8 065	
Нежилое здание	744 000	
<i>на 1 кв. м</i>	24 156	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	900 000	1 100 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	32 273	

<sup>2</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.