КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А, кад. номер 78:40:0909101:1018

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Б, кад. номер 78:40:0909101:1019

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера В, кад. номер 78:40:0909101:1020

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Д, кад. номер 78:40:0909101:1016

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Ж, кад. номер 78:40:0909101:1017

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера З, кад. номер 78:40:0909101:1022

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера К, кад. номер 78:40:0909101:1023

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А, кад. номер 78:40:0909101:13.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 17.03.2025;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилые здания – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

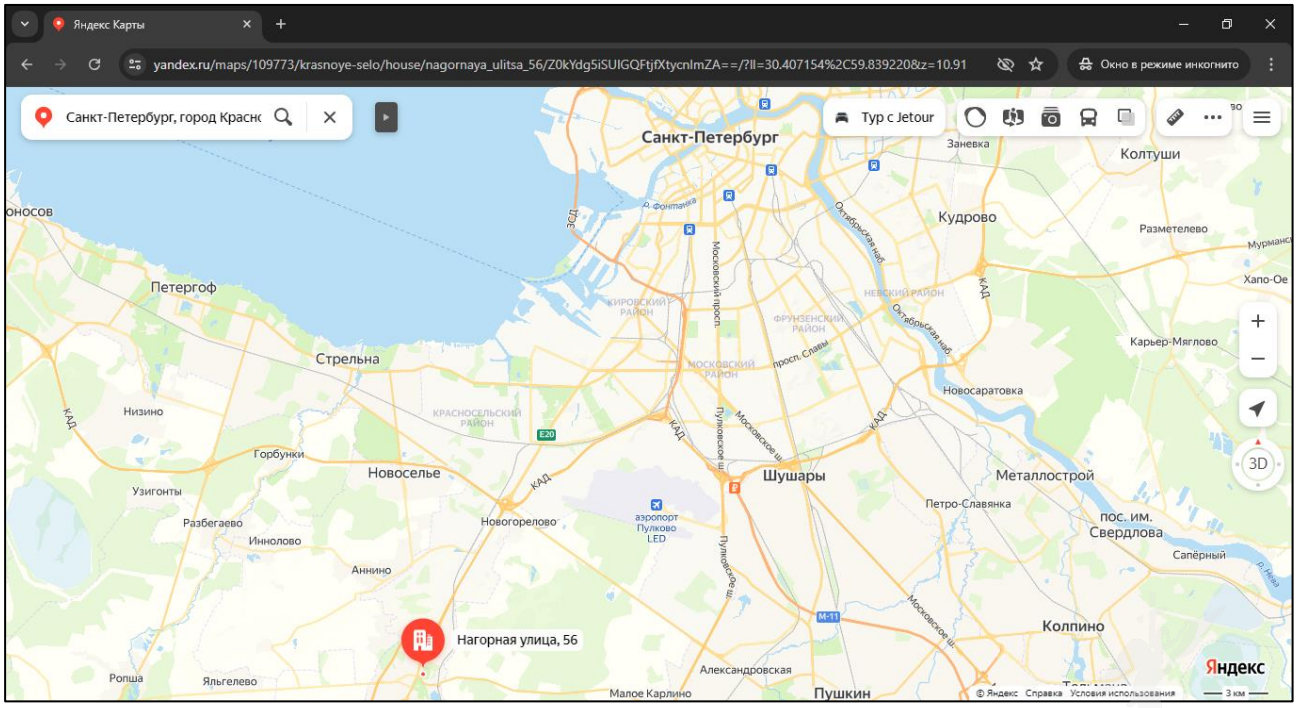


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте

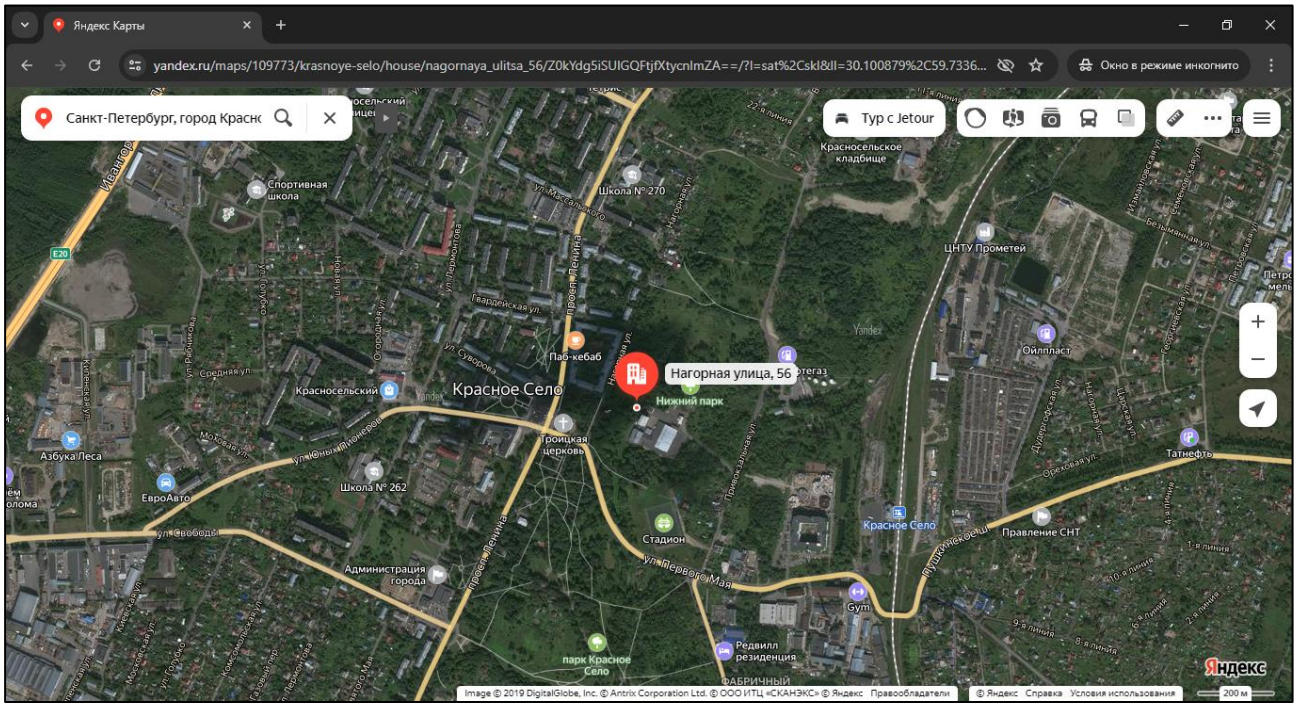


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А
Площадь земельного участка, кв. м.	6 663
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0909101:13
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	34 778 400,69
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	5 219,63
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг, объекты культурно-досуговой деятельности, развлекательные мероприятия, проведение азартных игр, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, водный спорт, спортивные базы, причалы для маломерных судов, связь, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, водный транспорт, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:13-78/011/2022-8 от 26.10.2022
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Неровный, с видимыми перепадами
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Все необходимые для эксплуатации (типичные для аналогичных объектов)

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	277,8
Кадастровый номер	78:40:0909101:1018
Кадастровая стоимость здания, руб.	7 771 870,81
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	27 976,50
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1018-78/011/2022-8 от 12.01.2022
Назначение	Нежилое

Показатель	Характеристика
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1989
Год капитального ремонта / реконструкции	Данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Визуально коммуникации не выявлены. Здание разрушено, обрушена кровля. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	399,7
Кадастровый номер	78:40:0909101:1019
Кадастровая стоимость здания, руб.	11 182 205,77
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	27 976,50
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1018-78/011/2022-8 от 12.01.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1989
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера В
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	65,4
Кадастровый номер	78:40:0909101:1020
Кадастровая стоимость здания, руб.	2 055 173,38
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	31 424,67
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1020-78/011/2022-8 от 12.01.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1989
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением и отоплением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Д
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	24,4
Кадастровый номер	78:40:0909101:1016
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 002 137,30
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	41 071,20
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1016-78/011/2022-8 от 12.01.2022

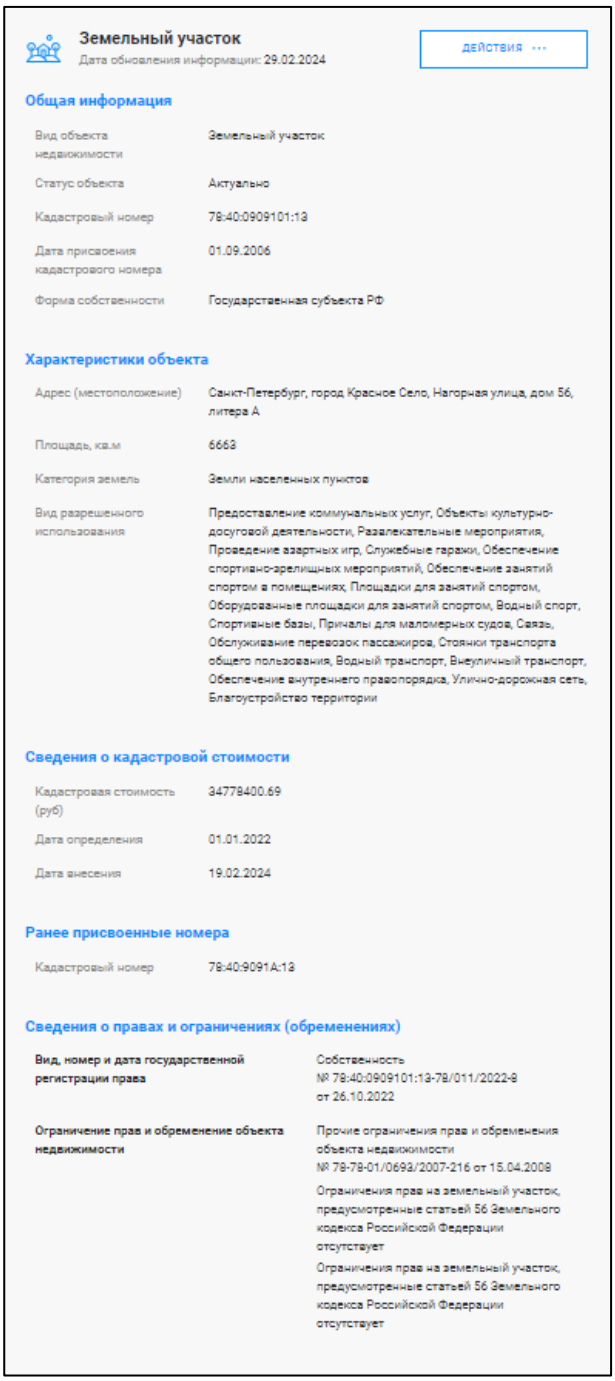
Показатель	Характеристика
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1989
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Ж
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	70,3
Кадастровый номер	78:40:0909101:1017
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 543 818,63
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	21 960,44
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1017-78/011/2022-8 от 12.01.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1989
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера З
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	140,9
Кадастровый номер	78:40:0909101:1022
Кадастровая стоимость здания, руб.	3 172 755,39
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	22 517,78
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1022-78/011/2022-8 от 12.01.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1989
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением. Визуально коммуникации не выявлены. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера К
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	252,8
Кадастровый номер	78:40:0909101:1023
Кадастровая стоимость здания, руб.	4 799 359,26
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	18 984,81
Вид, номер и дата государственной	Собственность № 78:40:0909101:1023-78/011/2022-8 от

Показатель	Характеристика
регистрации права	12.01.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1989
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением и отоплением. Визуально коммуникации не выявлены. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.



Земельный участок
Дата обновления информации: 29.02.2024

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0909101:13
Дата присвоения кадастрового номера	01.09.2006
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А
Площадь, кв.м	6663
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг, Объекты культурно-досуговой деятельности, Развлекательные мероприятия, Проведение азартных игр, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Водный спорт, Спортивные базы, Причалы для маломерных судов, Связь, Обслуживание перевозок пассажиров, Стоянки транспорта общего пользования, Водный транспорт, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	34778400.69
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.02.2024

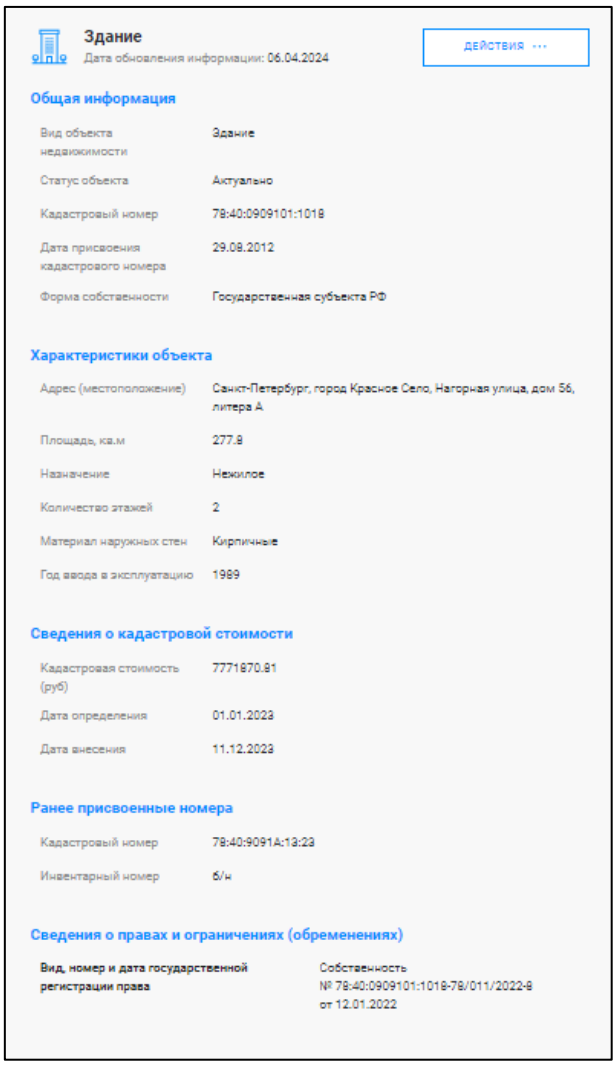
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9091А:13

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:13-78/011/2022-8 от 26.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0693/2007-216 от 15.04.2008 Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку



Здание
Дата обновления информации: 06.04.2024

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0909101:1018
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А
Площадь, кв.м	277.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7771870.81
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

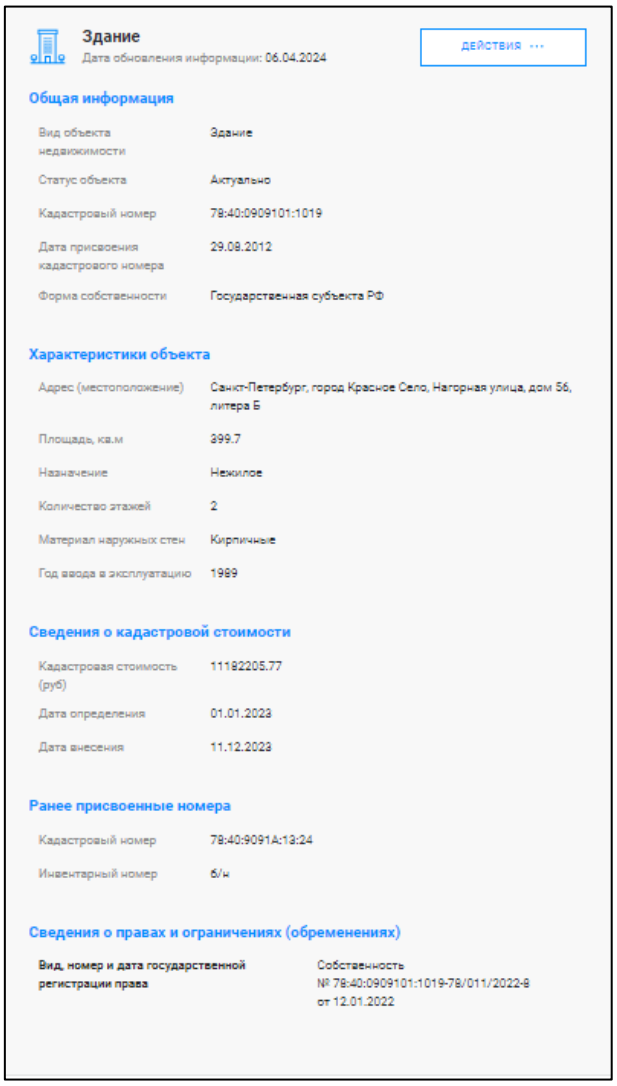
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9091А:13:23
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1018-78/011/2022-8 от 12.01.2022

Рисунок 4. Справочная информация по зданию лит. А



Здание
Дата обновления информации: 06.04.2024

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0909101:1019
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Б
Площадь, кв.м	399.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11182205.77
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

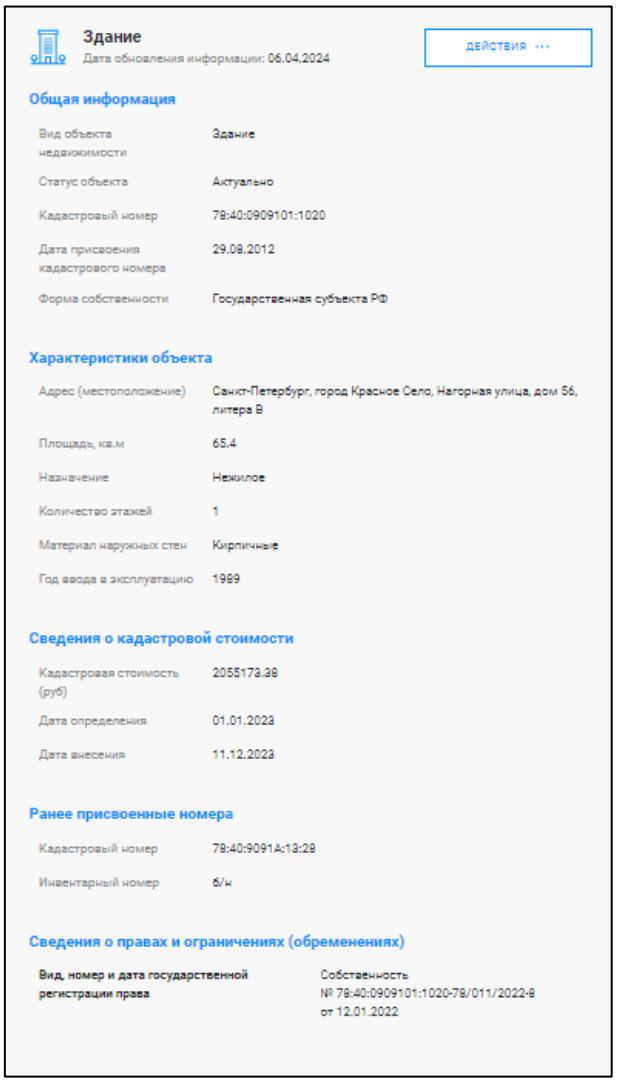
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9091А:13:24
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1019-78/011/2022-8 от 12.01.2022

Рисунок 5. Справочная информация по зданию лит. Б



Здание
Дата обновления информации: 06.04.2024

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0909101:1020
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера В
Площадь, кв.м	65.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2055173.98
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

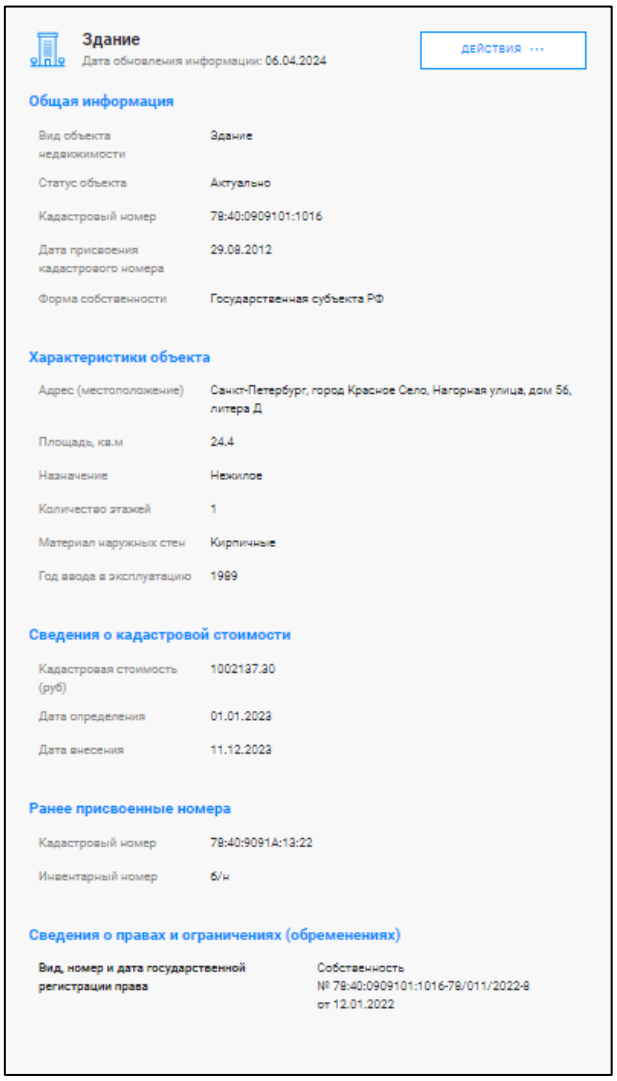
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9091А:13:28
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1020-78/011/2022-8 от 12.01.2022

Рисунок 6. Справочная информация по зданию лит. В



Здание
Дата обновления информации: 06.04.2024

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0909101:1016
Дата присвоения кадастрового номера	29.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Д
Площадь, кв.м	24.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1002137.90
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

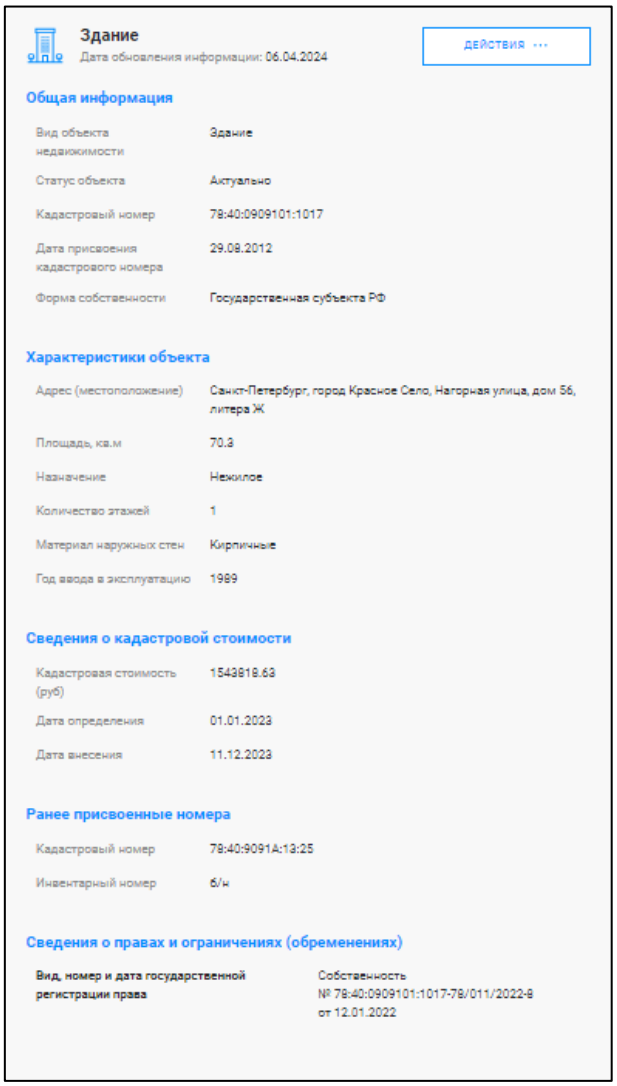
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9091А:13:22
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1016-78/011/2022-8 от 12.01.2022

Рисунок 7. Справочная информация по зданию лит. Д



Здание
Дата обновления информации: 06.04.2024

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0909101:1017
Дата присвоения кадастрового номера	29.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Ж
Площадь, кв.м	70.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1543818.63
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9091А:13:25
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1017-78/011/2022-8 от 12.01.2022

Рисунок 8. Справочная информация по зданию лит. Ж

Здание
Дата обновления информации: 06.04.2024

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0909101:1022
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера З
Площадь, кв.м	140.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3172755.39
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9091А:13:26
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1022-78/011/2022-8 от 12.01.2022

Рисунок 9. Справочная информация по зданию лит. З

Здание
Дата обновления информации: 06.04.2024

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0909101:1023
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера К
Площадь, кв.м	252.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4799359.26
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9091А:13:27
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0909101:1023-78/011/2022-8 от 12.01.2022

Рисунок 10. Справочная информация по зданию лит. К

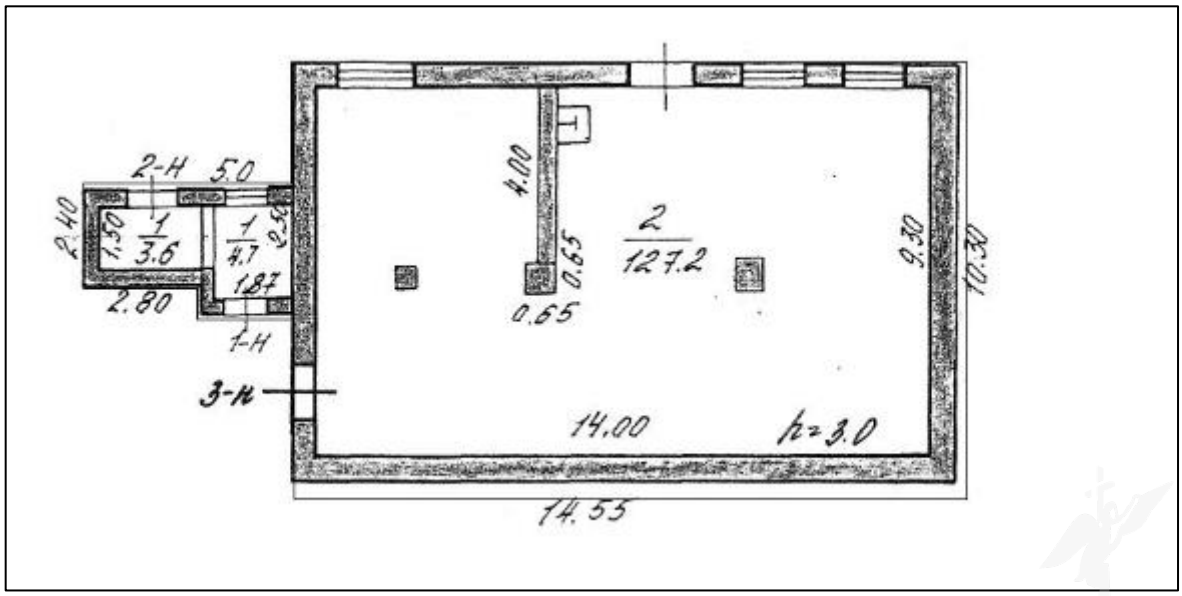


Рисунок 11. План 1 этажа здания литера А

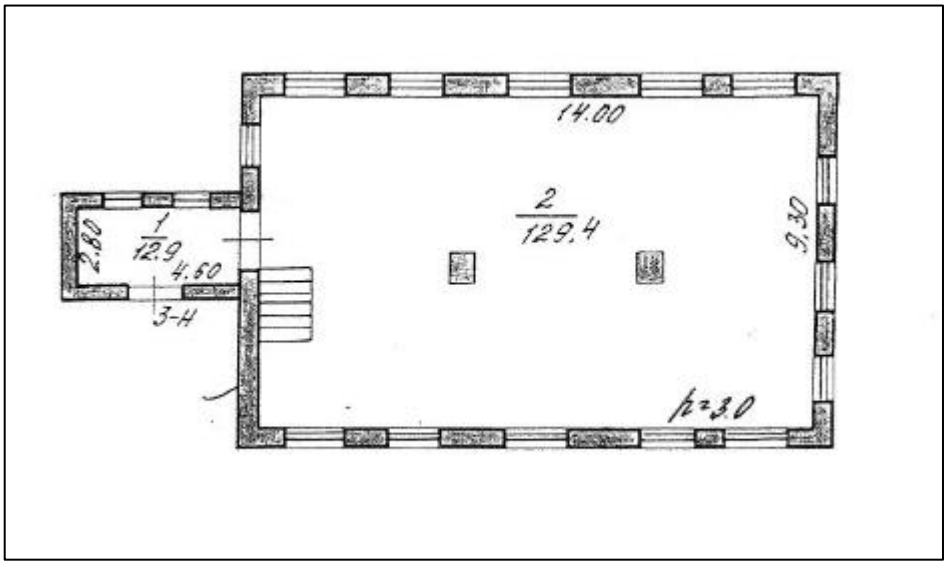


Рисунок 12. План 2 этажа здания литера А

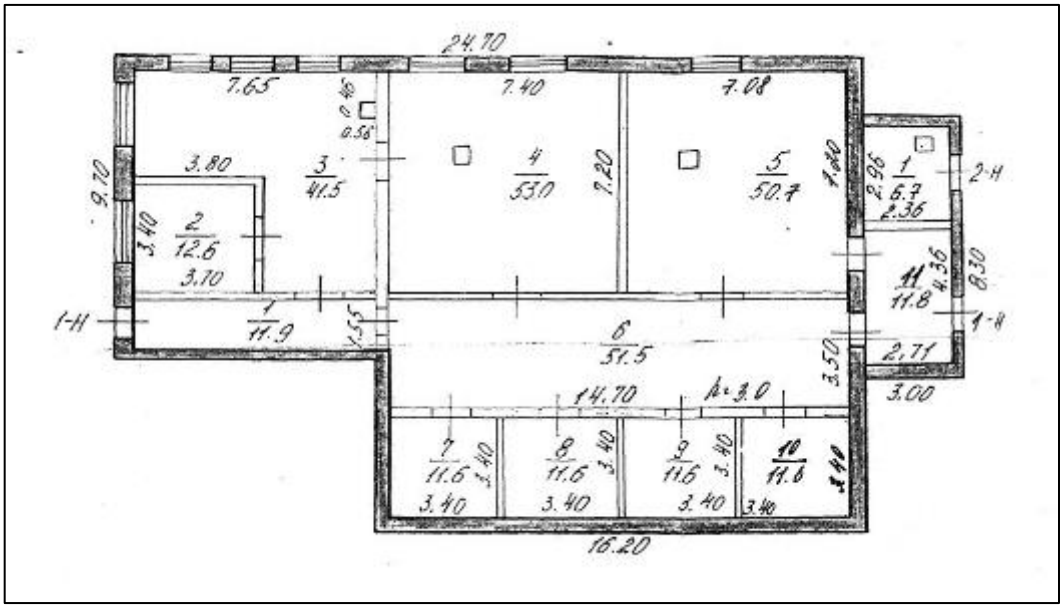


Рисунок 13. План 1 этажа здания литера Б

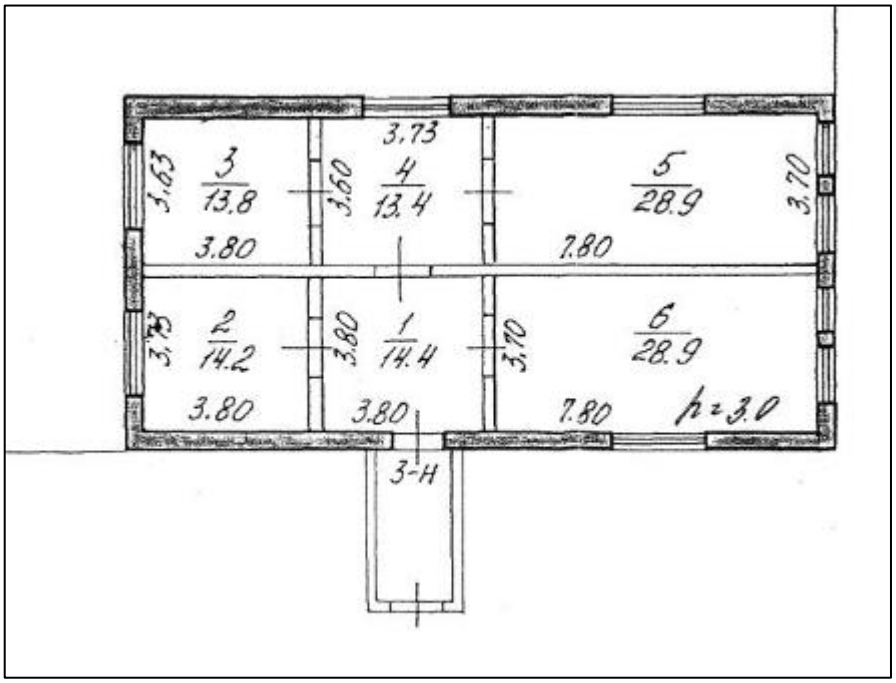


Рисунок 14. План 2 этажа здания литера Б

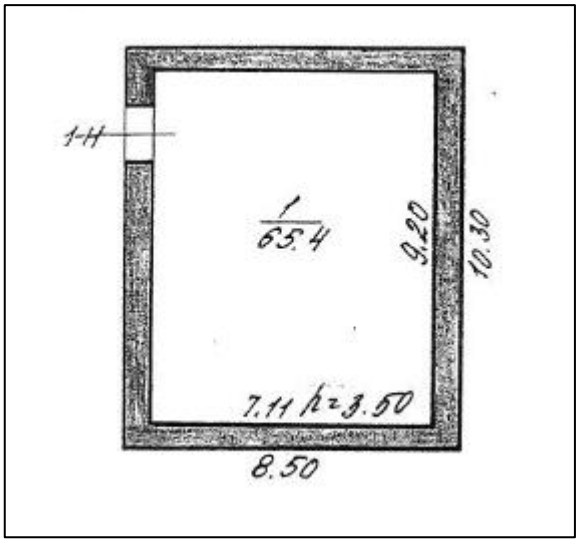


Рисунок 15. План 1 этажа здания литера В

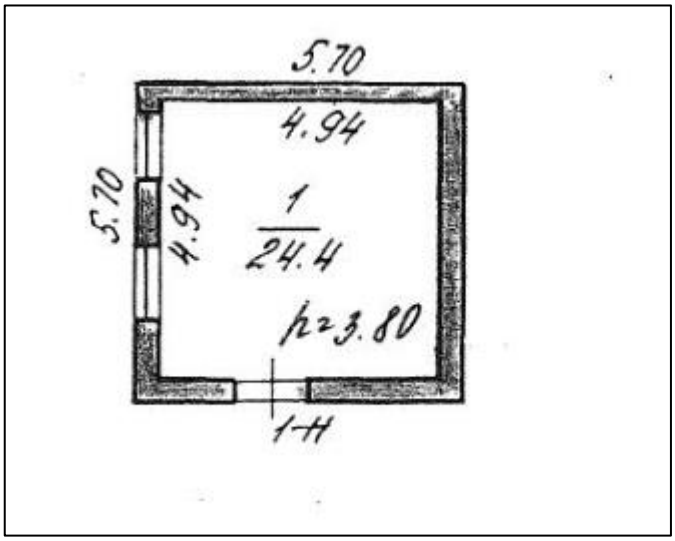


Рисунок 16. План 1 этажа здания литера Д

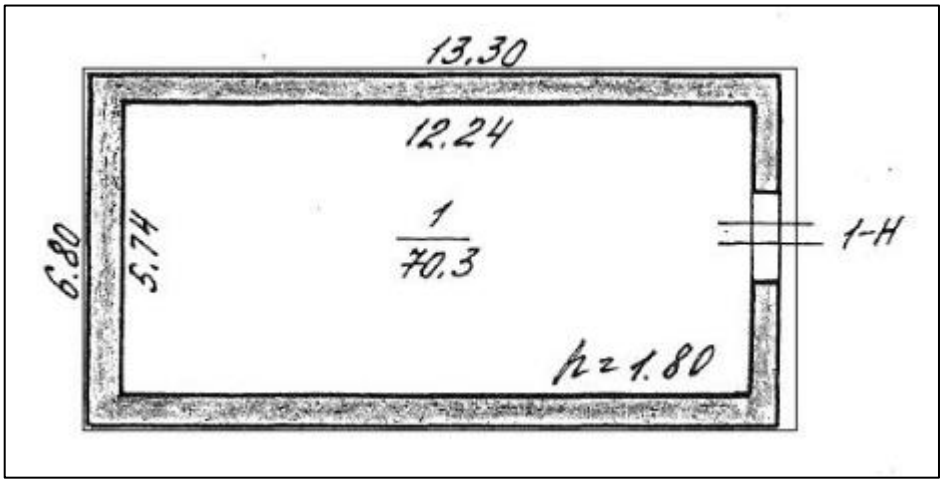


Рисунок 17. План 1 этажа здания литера Ж

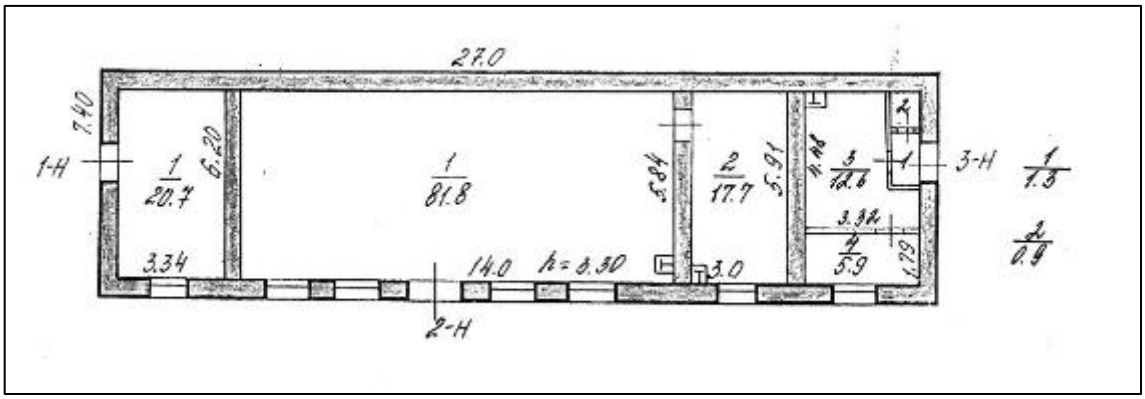


Рисунок 18. План 1 этажа здания литера З

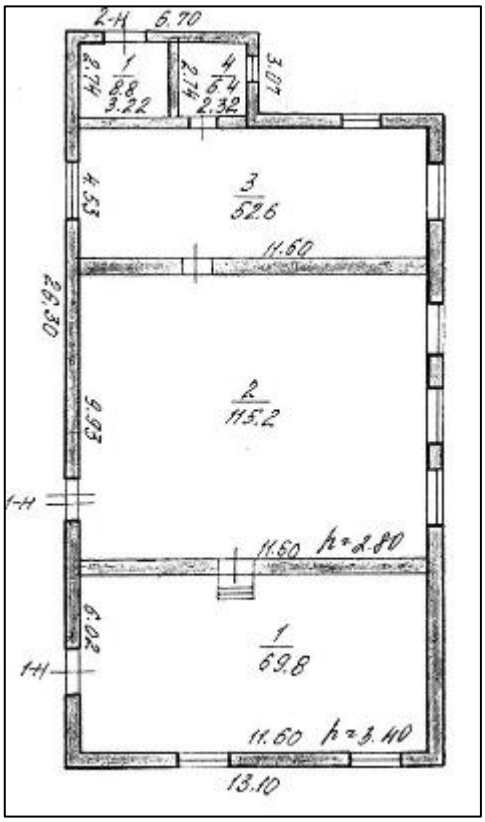


Рисунок 19. План 1 этажа здания литера К

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в г. Красное село.

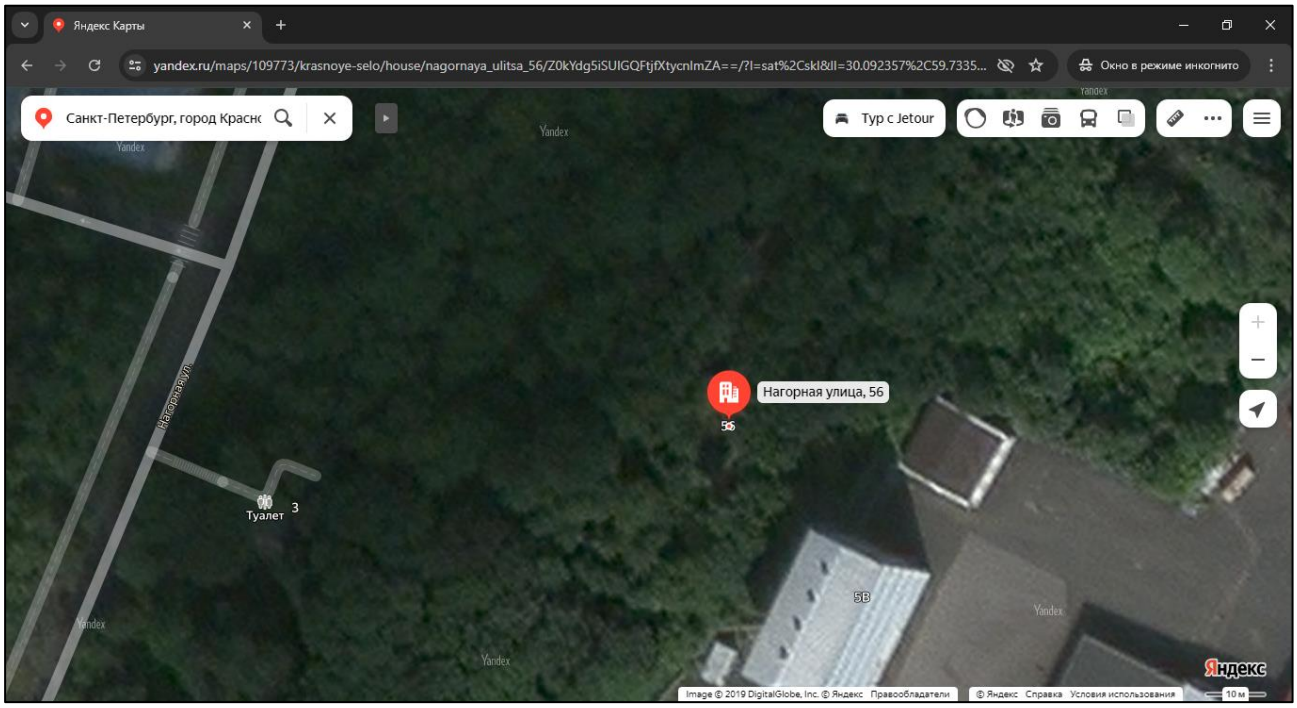


Рисунок 20. Локальное расположение объекта

<u>Характер окружения</u>

Объект оценки расположен в г. Красное село. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами общественно-деловой застройки, а также озелененной территорией Нижнего парка.

<u>Транспортная доступность</u>

Ближайшая железнодорожная станция «Вокзал Красное Село» находится на расстоянии 1,31 км (16 минут пешком).

Объект оценки находится на вблизи транспортной магистрали – проспект Ленина.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

<u>Градостроительное зонирование</u>

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **Р2 – Зона озелененных территорий общего пользования.**

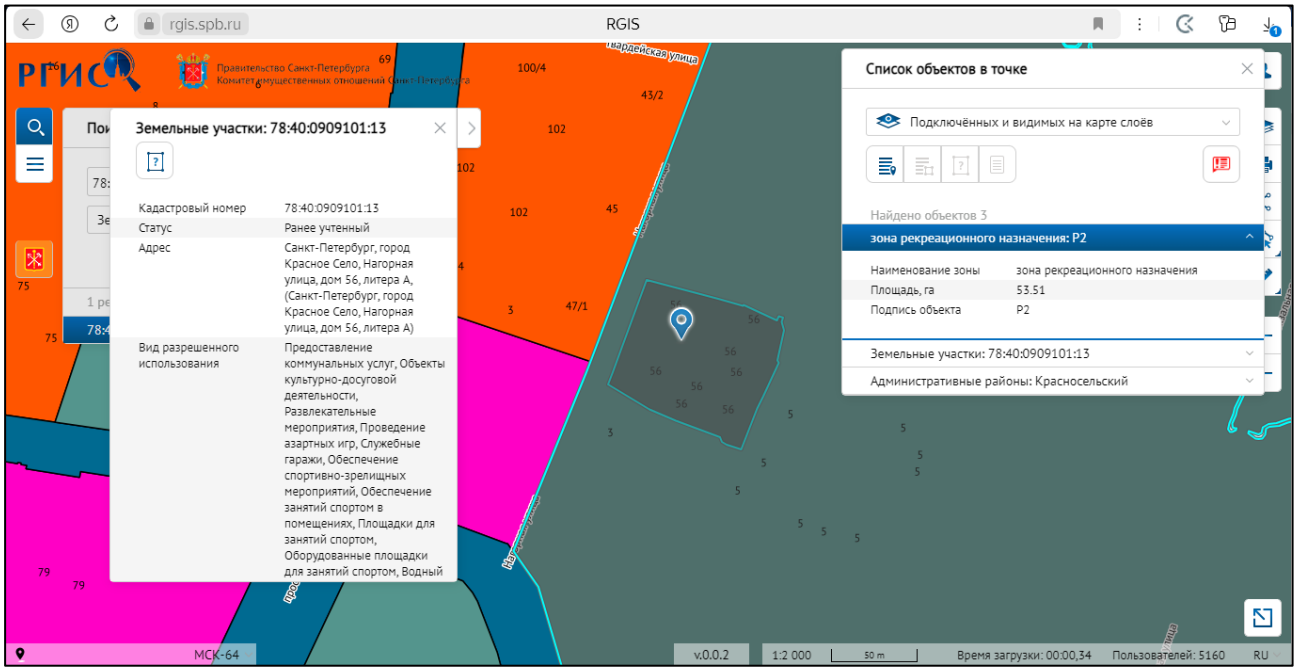


Рисунок 21. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **ТР3-1– Зона рекреационного назначения - объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

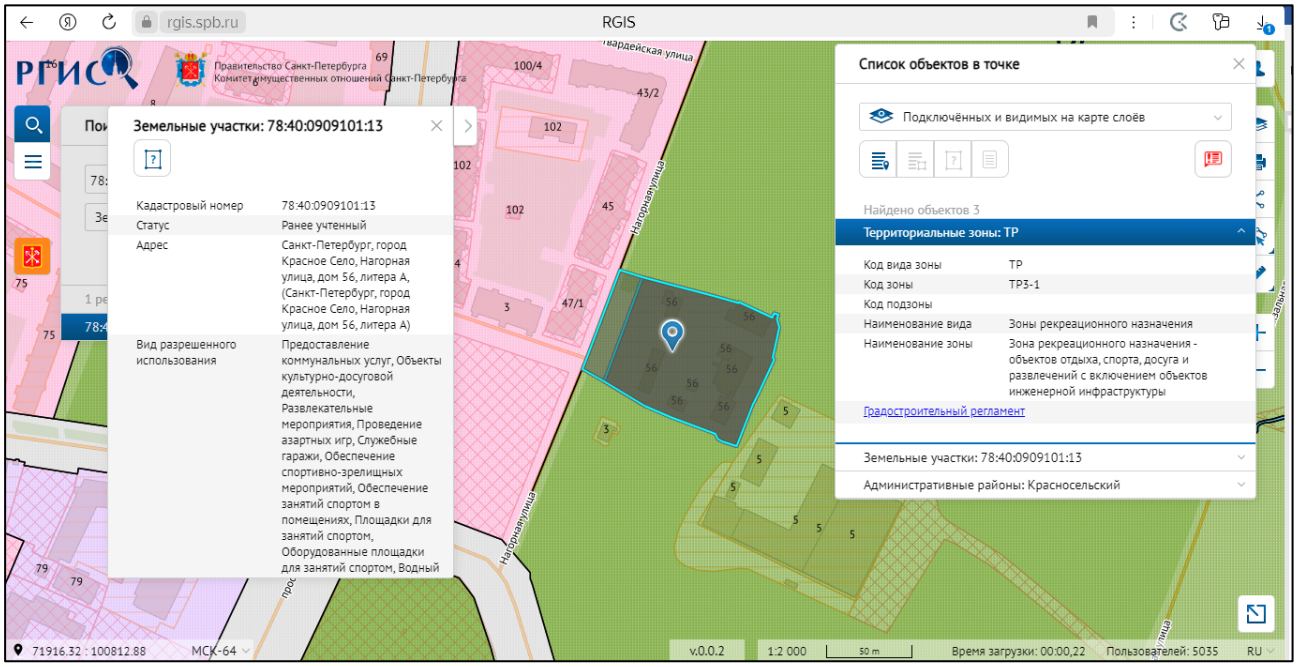


Рисунок 22. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Виды разрешенного использования земельных участков зоны ТР3-1:

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
1	Предоставление коммунальных услуг	03.01.2001
2	Объекты, культурно-досуговой деятельности	03.06.2001
3	Развлекательные мероприятия	04.08.2001
4	Проведение азартных игр	04.08.2002
5	Служебные гаражи	4.9.
6	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	05.01.2001
7	Обеспечение занятий спортом в помещениях	05.01.2002
8	Площадки для занятий спортом	05.01.2003
9	Оборудованные площадки для занятий спортом	05.01.2004
10	Водный спорт	05.01.2005
11	Спортивные базы	05.01.2007
12	Причалы для маломерных судов	5.4.

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
13	Связь	6.8.
14	Обслуживание перевозок пассажиров	07.02.2002
15	Стоянки транспорта общего пользования	07.02.2003
16	Водный транспорт	7.3.
17	Внеуличный транспорт	7.6.
18	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3.
19	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
20	Улично-дорожная сеть	12.0.1
21	Благоустройство территории	12.0.2

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки района центральной части Красного села (Красносельского района) утвержден Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 14.02.1977 № 79.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

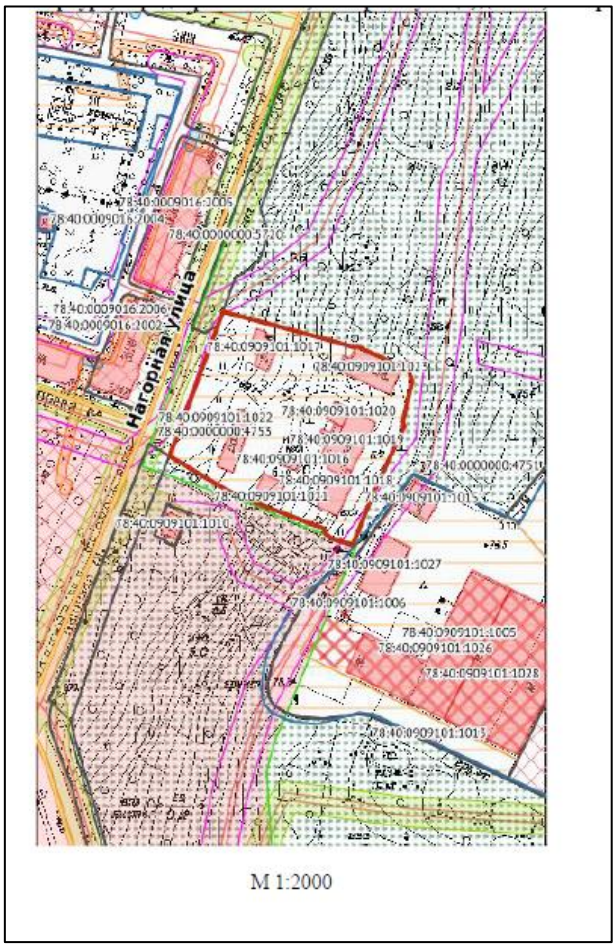


Рисунок 23. Схема испрашиваемой территории: Российская Федерация, ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 б.

Рисунок 24. Расшифровка обозначений

Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербург «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» в границах рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 78:40:0909101:13, площадью 6663 кв.м, с видом разрешенного использования – предоставление коммунальных услуг, объекты культурно-досуговой деятельности, развлекательные мероприятия, проведение азартных игр, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, водный спорт, спортивные базы, причалы для маломерных судов, связь, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, водный транспорт, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, расположены следующие объекты недвижимости:

- нежилое здание, кадастровый номер 78:40:0909101:1018 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А, площадь –277,8 кв. м, этажность – 2 эт.;
- нежилое здание, кадастровый номер 78:40:0909101:1019 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Б, площадь – 399,7 кв. м, этажность – 2 эт.;
- нежилое здание, кадастровый номер 78:40:0909101:1020 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера В, площадь – 65,4 кв. м, этажность – 1 эт.;
- нежилое здание, кадастровый номер 78:40:0909101:1016 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Д, площадь – 24,4 кв. м, этажность – 1 эт.;
- нежилое здание, кадастровый номер 78:40:0909101:1017 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Ж, площадь – 70,3 кв. м, этажность – 1 эт.;
- нежилое здание, кадастровый номер 78:40:0909101:1022 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера З, площадь – 140,9 кв. м, этажность – 1 эт.;
- нежилое здание, кадастровый номер 78:40:0909101:1023 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера К, площадь – 252,8 кв. м, этажность – 1 эт.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера З ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Б ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера В ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Д ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Ж ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера К ограничений (обременений)

прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 04.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-96908704 на оцениваемый земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение):

- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
- дата государственной регистрации: 15.04.2008 00:00:00
- номер государственной регистрации: 78-78-01/0693/2007-216
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 15.04.2008
- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный
- сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
- основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка, выдан 01.09.2006

В соответствии с Распоряжением КИО № 1197-РЗ от 27.05.2024 «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера А» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

<table>
<tr><th>Наименование объекта</th><th>Обременения</th></tr>
<tr><td>Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера А, площадью 277.8 кв.м, кадастровый номер 78:40:0909101:1018</td><td rowspan="7">В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объекты находятся в зоне Р2 - зона рекреационного назначения.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт- Петербурга» Объекты находятся в территориальной зоне ТРЗ-1 - зона рекреационного назначения - объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Законом Санкт- Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Объекты расположены в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ(16)07) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Объектов действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</td></tr>
<tr><td>Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера Б, площадью 399.7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0909101:1019</td></tr>
<tr><td>Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера В, площадью 65.4 кв.м, кадастровый номер 78:40:0909101:1020</td></tr>
<tr><td>Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера Д, площадью 24.4 кв.м, кадастровый номер 78:40:0909101:1016</td></tr>
<tr><td>Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера Ж, площадью 70.3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0909101:1017</td></tr>
<tr><td>Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера З, площадью 140.9 кв.м, кадастровый номер 78:40:0909101:1022</td></tr>
<tr><td>Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера К, площадью 252.8 кв.м, кадастровый номер 78:40:0909101:1023</td></tr>
<tr><td>Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Санкт- Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, д. 56, литера А, площадью 6663 кв.м, кадастровый номер 78:40:0909101:13</td><td>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Р2 - зона рекреационного назначения.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт- Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне ТРЗ-1 - зона рекреационного назначения - объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений с включением объектов инженерной инфраструктуры.</td></tr>
</table>

	В соответствии с Законом Санкт- Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Земельный участок расположен в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ(16)07) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны. Элементы исторической ландшафтной композиционной структуры - рельеф (вдоль улицы Нагорной, между Гатчинским шоссе и проспектом Красных Командиров (город Красное Село)). В отношении Земельного участка распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона охраняемого природного ландшафта, охранная зона канализационных сетей, пятая подзона приаэродромной территории, территория объекта культурного наследия, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории. Часть Земельного участка площадью 4 кв. м находится в охранной зоне канализационных сетей. Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.__

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1006 от 24.04.2024 г., объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Нагорная, д. 56, лит. А, Б, В, Д, Ж, З, К не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-11930/24-0-1 от 22.04.2024 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А, кадастровый номер 78:40:0909101:13, не входит в границы ООПТ местного значения.

Участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-7925/24-0-0 от 05.04.2024 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А (кадастровый номер: 78:40:0909101:13) расположен в границах:

- единой зоны охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ (16)07) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письмам СПб ГКУ ЦИОООКН:

№ 01-43-7938/24-0-0 от 08.04.2024 на здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А;

№ 01-43-7940/24-0-0 от 08.04.2024 на здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Б;

№ 01-43-7939/24-0-0 от 08.04.2024 на здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера В;

№ 01-43-7942/24-0-0 от 08.04.2024 на здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Д;

№ 01-43-7943/24-0-0 от 08.04.2024 на здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера К

о зданиях сообщается следующее:

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 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», Здание расположено вне территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

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), Здание расположено в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта ОКН ЗОЛ (16)07 за пределами исторически сложившихся центральных районов (Красносельский район) Санкт-Петербурга.

Согласно Закону № 820-7, историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся ОКН (выявленным ОКН), относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны ОКН, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт - Петербурга), – построенное до 1957 года включительно Согласно представленным данным, год постройки Здания – 1989.

На основании вышеуказанных данных Здание не является историческим, вопрос о его сносе не относится к компетенции КГИОП. Проведение работ на земельном участке по вышеуказанному адресу возможно при соблюдении ограничений режима ЗОЛ (16)07.

Дополнительно информируем, что вопросы рассмотрения проектов организации работ по сносу (демонтажу) объектов капитального строительства не относятся к компетенции КГИОП.

Согласно Письмам СПб ГКУ ЦИОООКН:

№ 01-43-7936/24-0-0 от 08.04.2024 на здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Ж;

№ 01-43-7941/24-0-0 от 08.04.2024 на здание по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера З

о зданиях сообщается следующее:

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 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», Здание расположен о вне территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Здание формирует уличный фронт по Нагорной улице.

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), Здание расположено в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта ОКН ЗОЛ (16)07 за пределами исторически сложившихся центральных районов (Красносельский район) Санкт-Петербурга.

Согласно Закону № 820-7, историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся ОКН (выявленным ОКН), относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны ОКН, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт - Петербурга), – построенное до 1957 года включительно. Согласно представленным данным, год постройки Здания – 1989.

На основании вышеуказанных данных Здание не является историческим, вопрос о его сносе не относится к компетенции КГИОП. Проведение работ на земельном участке по вышеуказанному адресу возможно при соблюдении ограничений режима ЗОЛ (16)07.

Дополнительно информируем, что вопросы рассмотрения проектов организации работ по сносу (демонтажу) объектов капитального строительства не относятся к компетенции КГИОП.

Согласно Письму Управления Минкультуры России по СЗФО № 04-13/866 от 20.05.2024 в границах земельного участка отсутствуют объекты нежилого фонда совместно с земельными участками, включенные в список ЮНЕСКО – Дудергофские высоты.

3. **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Фото № 1. Внешний вид земельного участка	Фото № 2. Внешний вид земельного участка

Фото № 3. Внешний вид здания литера З	Фото № 4. Внешний вид здания литера Д
Фото № 5. Внешний вид здания литера Д	Фото № 6. Внешний вид здания литера Ж
Фото № 7. Внешний вид здания литера В	Фото № 8. Внешний вид здания литера К

Фото № 9. Внешний вид здания литера Б

Фото № 10. Внешний вид здания литера А

Фото № 11. Внешний вид здания литера А

А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий, расположенных на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А
Площадь земельного участка, кв. м.	6 663
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0909101:13
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Не ровный, с видимыми перепадами
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Все необходимые для эксплуатации (типичные для аналогичных объектов).

На земельном участке расположены здания, описанные далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А
Общая площадь, кв. м	277,8
Кадастровый номер	78:40:0909101:1018
Этажность	2, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика здания
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Б
Общая площадь, кв. м	399,7
Кадастровый номер	78:40:0909101:1019
Этажность	2, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера В
Общая площадь, кв. м	65,4
Кадастровый номер	78:40:0909101:1020
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением и отоплением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Д
Общая площадь, кв. м	24,4
Кадастровый номер	78:40:0909101:1016
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Ж
Общая площадь, кв. м	70,3
Кадастровый номер	78:40:0909101:1017
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера З
Общая площадь, кв. м	140,9
Кадастровый номер	78:40:0909101:1022
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера К
Общая площадь, кв. м	252,8
Кадастровый номер	78:40:0909101:1023
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением и отоплением. В результате осмотра установлено, что коммуникации утрачены.
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	17.03.2025

4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-96908704 ВРИ земельного участка: предоставление коммунальных услуг, объекты культурно-досуговой деятельности, развлекательные мероприятия, проведение азартных игр, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, водный спорт, спортивные базы, причалы для маломерных судов, связь, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, водный транспорт, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А назначение- нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра было установлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отсутствуют. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Б назначение- нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра было установлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отсутствуют. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера В назначение- нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра было установлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отсутствуют. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением и отоплением.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Д назначение- нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра было установлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отсутствуют. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера Ж назначение- нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра было установлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отсутствуют. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера З назначение- нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра было установлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отсутствуют. По данным технического паспорта объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.04.2024 г на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера К назначение- нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра было установлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отсутствуют. По данным технического паспорта объект оборудован электроснабжением и отоплением.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-

Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Р2 – Зона озелененных территорий общего пользования.

- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТР3-1– Зона рекреационного назначения - объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- Нежилые здания (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, Здание не являются объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН). К Зданиям 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 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», Здания расположены вне территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ. 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), Здания расположены в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта ОКН ЗОЛ (16)07 за пределами исторически сложившихся центральных районов (Красносельский район) Санкт-Петербурга. На основании вышеуказанных данных Здания не являются историческими, вопрос о их сносе не относится к компетенции КГИОП. Проведение работ на земельном участке по вышеуказанному адресу возможно при соблюдении ограничений режима ЗОЛ (16)07.
- Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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 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, участок расположен вне границ территории исторического поселения.
- Объект оценки расположен в г. Красное село. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами общественно-деловой застройки, а также озелененной территорией Нижнего парка.
- Ближайшая железнодорожная станция «Вокзал Красное Село» находится на расстоянии 1,31 км (16 минут пешком). Объект оценки находится на вблизи транспортной магистрали – проспект Ленина. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является проведение ремонтно-восстановительных работ, возможно, капитального характера, либо демонтаж существующих зданий.*

Для определения юридической правомочности осуществления строительства новых объектов на рассматриваемом земельном участке Оценщику требуется получение заключения соответствующих государственных организаций. В условиях отсутствия подобных документов Оценщик не может установить правомочность нового строительства на рассматриваемом земельном участке.

Также следует отметить, что Заказчиком не было предоставлена документально подтвержденная информация об обеспеченности рассматриваемого земельного участка и зданий, расположенных на нем, инженерными коммуникациями. Оценщик может судить об инженерной обеспеченности объектов только по данным внешнего визуального осмотра и технических паспортов. Для определения инженерной обеспеченности рассматриваемых объектов Оценщик рекомендует получение подтверждающих документов (технических условий, договора присоединения инженерных мощностей, договоров электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения,

газоснабжения и пр.) от профильных государственных организаций.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки.

№	Тип объекта	Адрес	Литера	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56	А	277,8	1 192	331 000	1 430	397 200
2	Нежилое здание		Б	399,7	1 058	423 000	1 270	507 600
3	Нежилое здание		В	65,4	520	34 000	624	40 800
4	Нежилое здание		Д	24,4	533	13 000	639	15 600
5	Нежилое здание		Ж	70,3	526	37 000	632	44 400
6	Нежилое здание		З	140,9	412	58 000	494	69 600
7	Нежилое здание		К	252,8	411	104 000	494	124 800
8	Земельный участок	Санкт-Петербург, город Красное Село, Нагорная улица, дом 56, литера А		6663	2 837	18 900 000	2 837	18 900 000
Итого:						**19 900 000**		**20 100 000**