Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, дом 51, корпус 2, литера Б

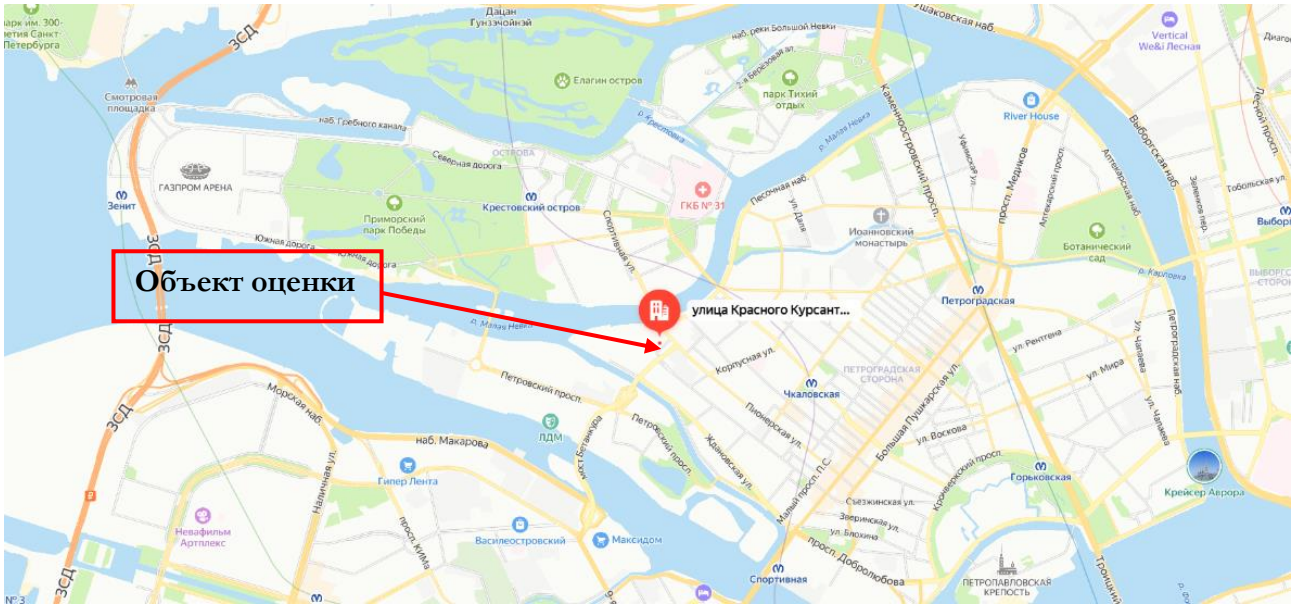
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 21 мая 2025 года.

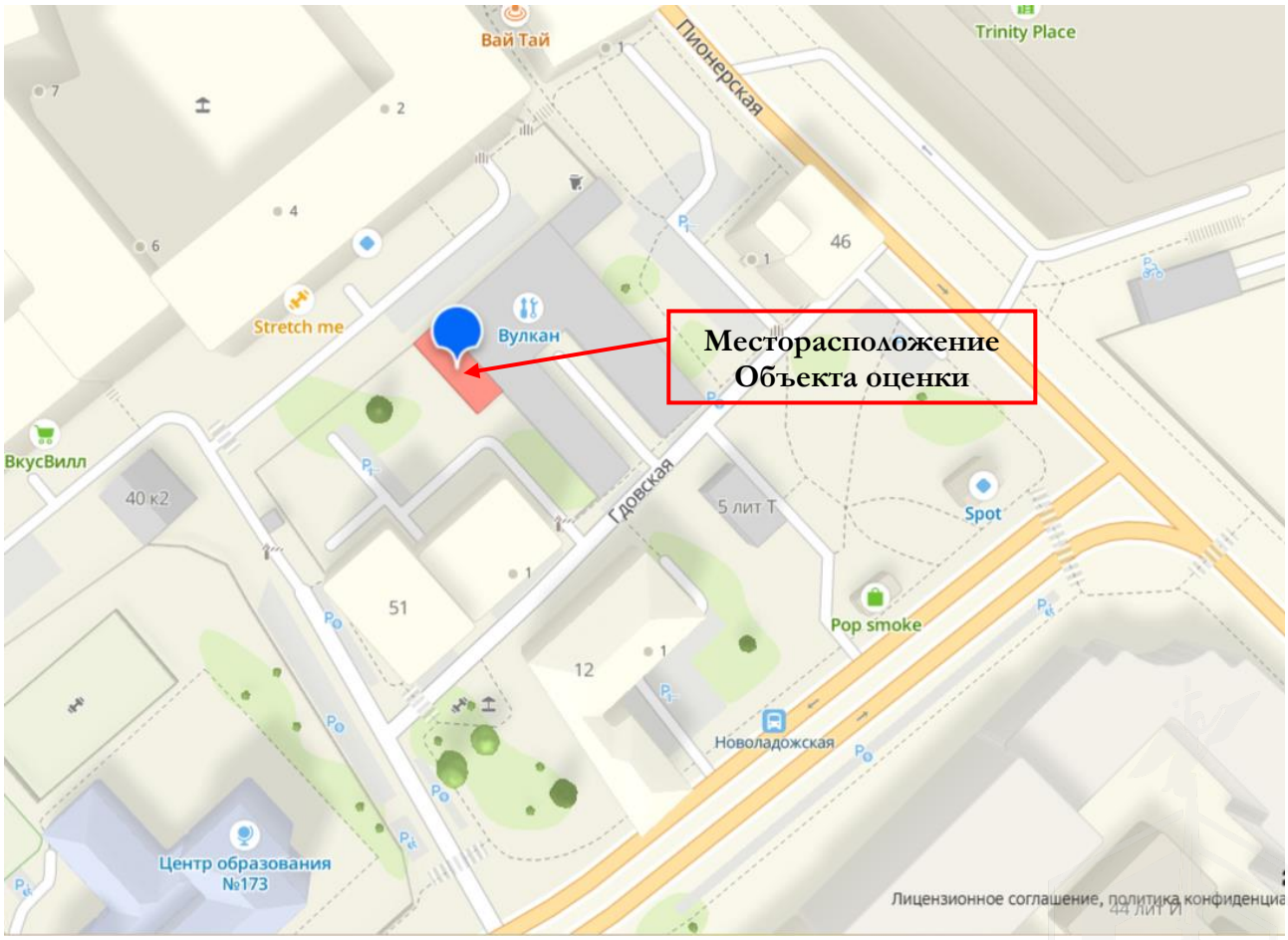
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



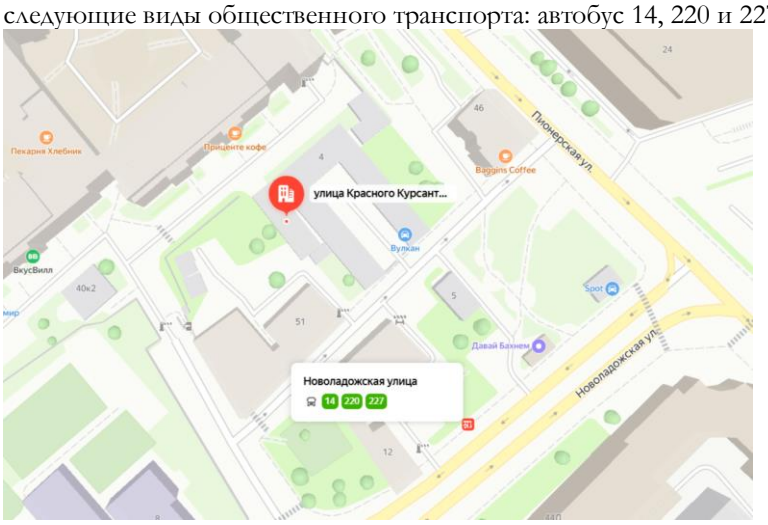
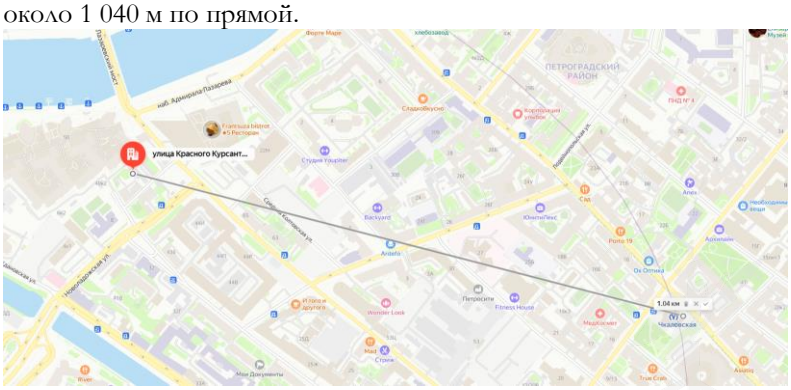
Источник: данные сайта в сети интернет https://2gis.ru/spb

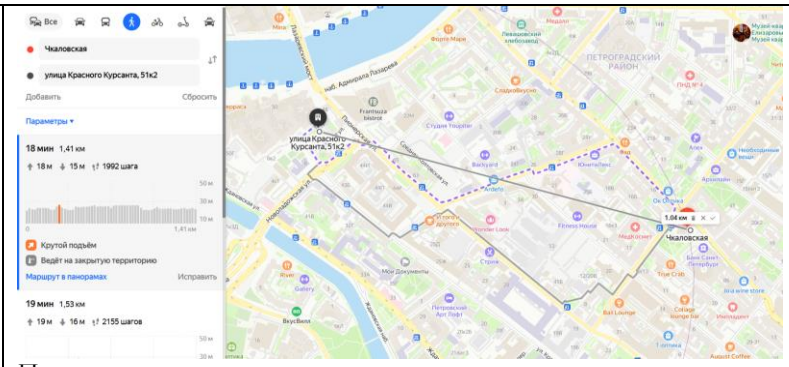
2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную следующими улицами:

- улица Пионерская;
- улица Гдовская;
- улица Красного Курсанта.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	На улице расположения Объекта оценки расположено в шаговой доступности расположено множество скверов. Недалеко находится Сквер Михаила Боброва.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы Гдовской. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Новоладожская улица» расположена на Новоладожское улице, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус 14, 220 и 227.  Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена на удалении около 1 040 м по прямой.  Пешеходный маршрут займет 18 минут (1,41 км).

	 Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

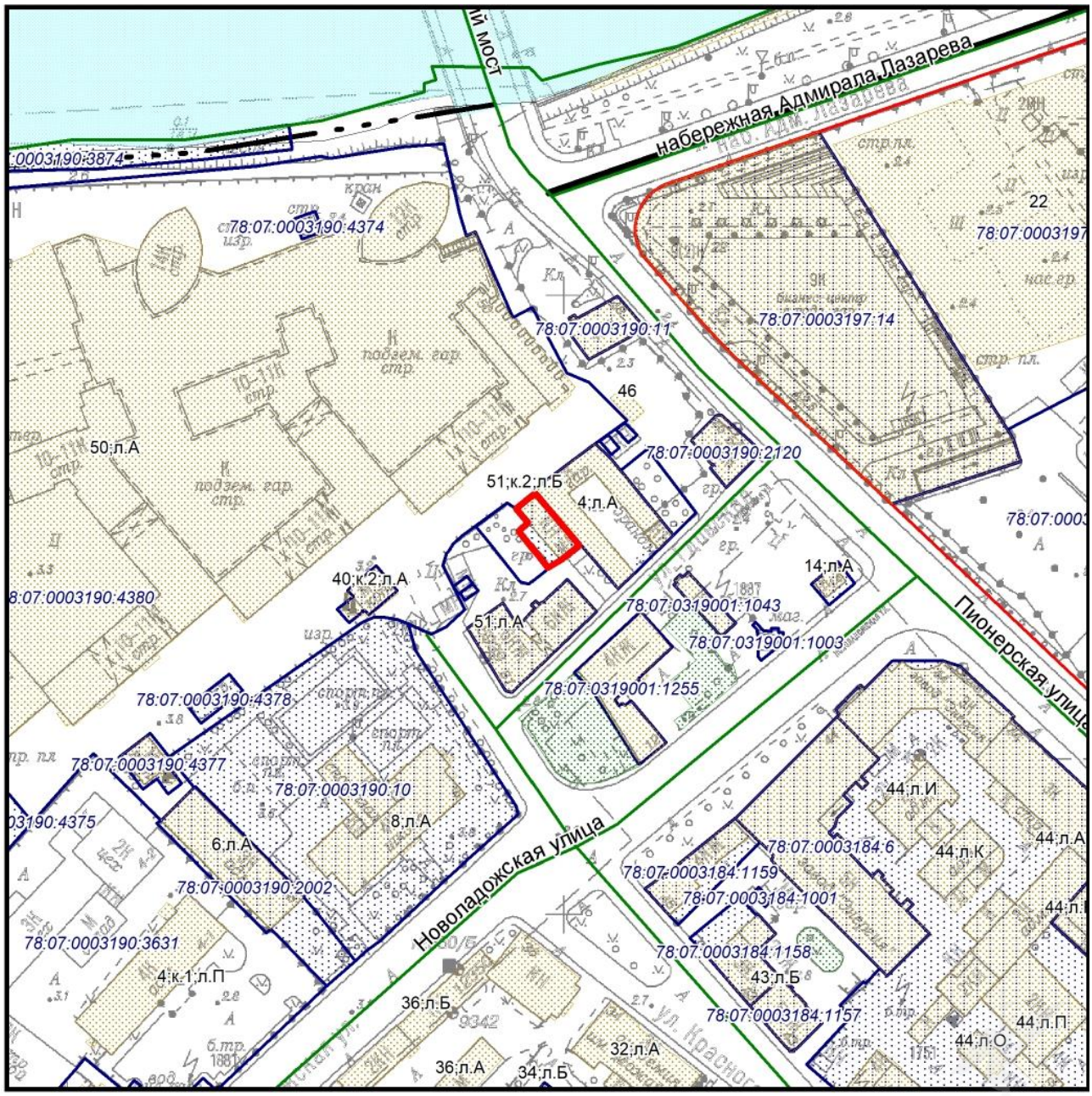
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	237 +/-5
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003190:4
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	для размещения объектов коммунального хозяйства
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Многоугольная, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.03.2025 г.

План земельного участка:



- ориентировочные границы

2.3.2. Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-33153/24 от 13.09.2024 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном

плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне:

Ж4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более).

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

Т3ЖД3 - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-5503/25-0-1 от 10.03.2025 г., земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, дом 51, корпус 2, литера Б (кадастровый номер: 78:07:0003190:4) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) "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 в границах территории исторического поселения.

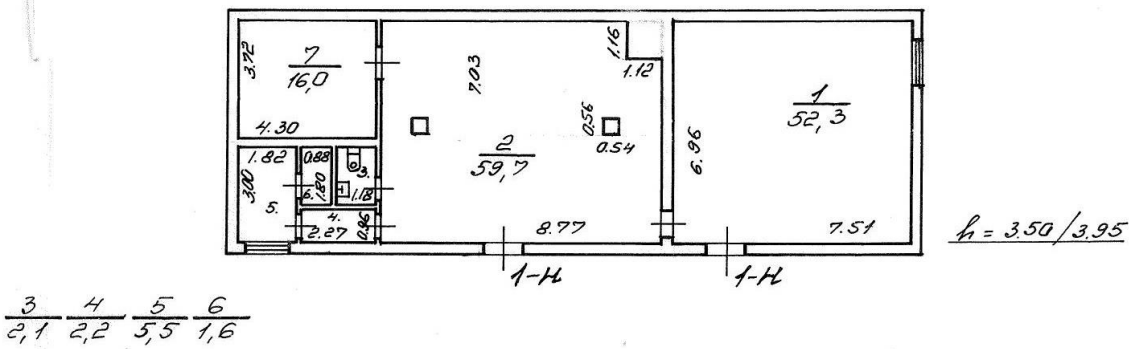
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:07:0003190:2010	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-94288019
Общая площадь ОКС, кв. м.	139,4	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-94288019
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1952	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-94288019
Год последнего капитального ремонта	нет данных	
Этажность	1	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-94288019
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Окна	есть, заложены	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра

Инженерная инфраструктура	имеется	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 02.09.2024 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 02.09.2024 г
Состояние по осмотру	удовлетворительное	

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 12.03.2025 №01-43-5508/25-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, дом 51, корпус 2, литера Б расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не примыкает. Следовательно, объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19 . 01.2009 № 820-7 (в редакции от 26.02.2025) «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» Здание находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ОЗРЗ- 2) объектов куль турного наследия исторически сложившихся центральных район ов Санкт – Петербурга (участок ОЗРЗ- 2 (07)) , на территории предварительных археологических разведок ЗА 2, не формирует уличный фронт застройки.

Здание не относится к числу объектов охраняемой среды (построено после 1917 года согласно данным официального сайта Росреестра в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»).

Здание расположено в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации 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», средовая зона № 17.

Снос (демонтаж) Здания, не являющегося объектом охраняемой среды, требованиями режима ОЗРЗ- 2(07) и регламента средовой зоны № 17 не регламентируется, и его согласование не относится к компетенции КГИОП.

Фотографии Объекта оценки

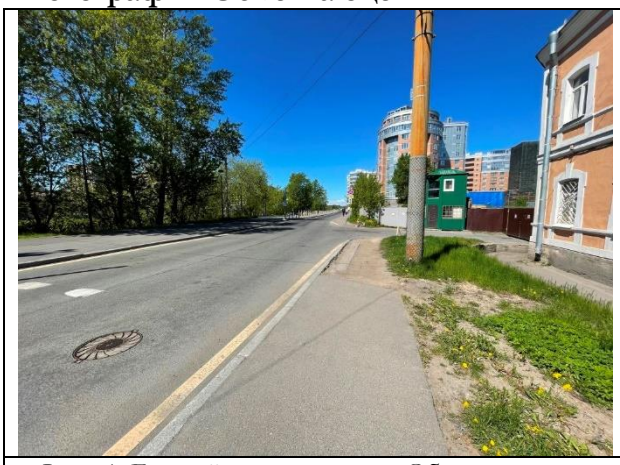
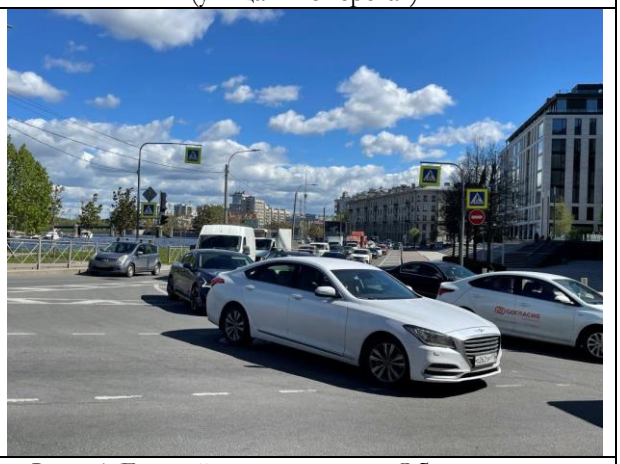


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ждановская улица)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Пионерская)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Новоладожся улица)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Адмирала Лазарева)

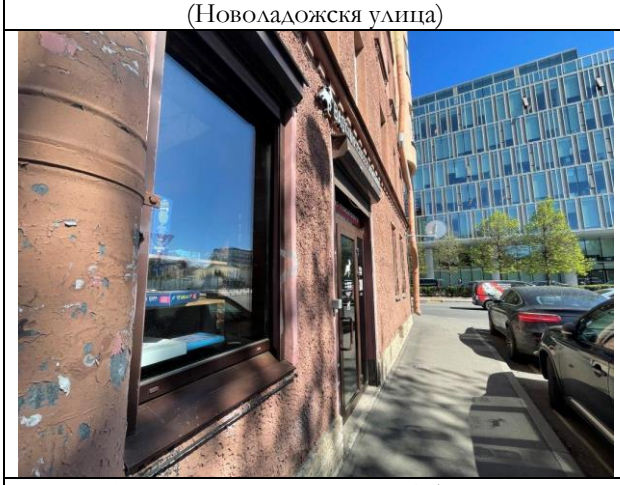
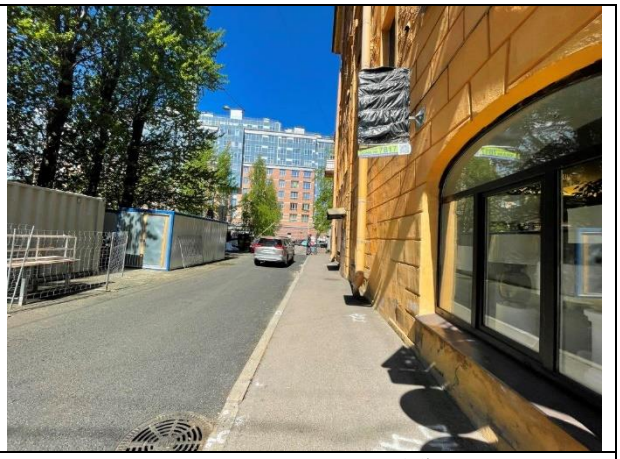



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гдовская улица)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гдовская улица)

	
Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гдовская улица, автосервис)	Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Красного Курсанта)

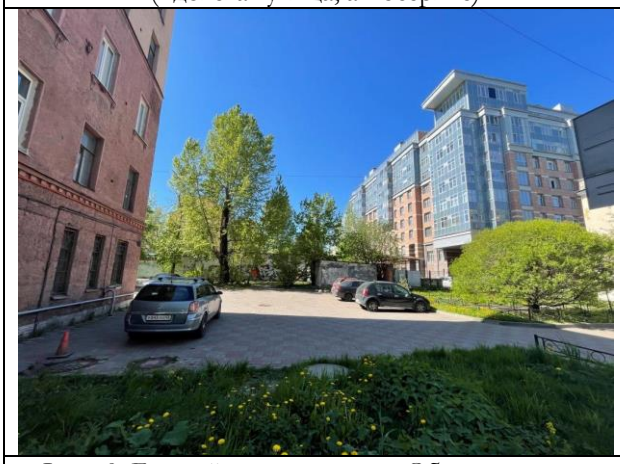
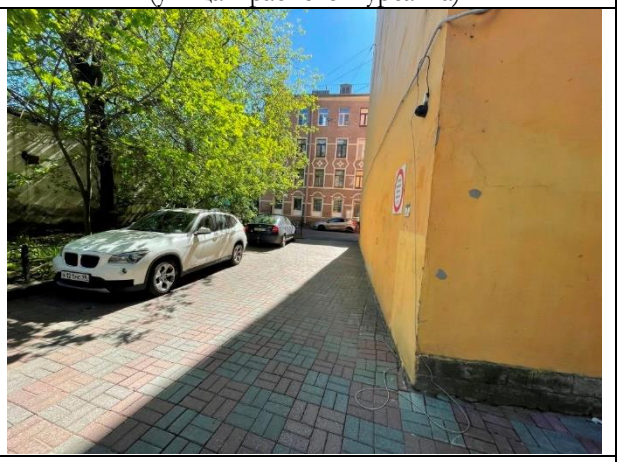

	

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 10. Внутридворовая территория Объекта оценки

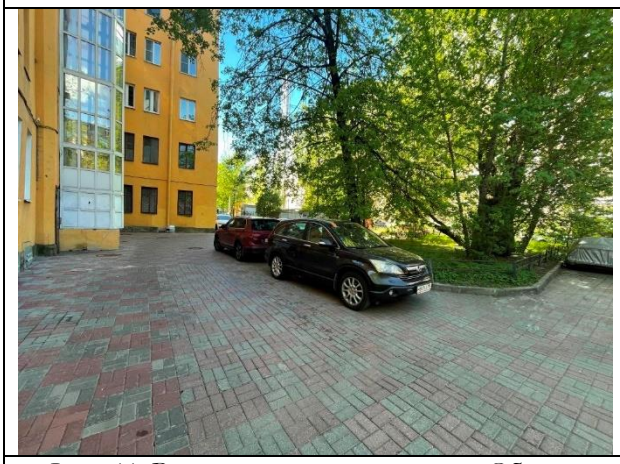



Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки

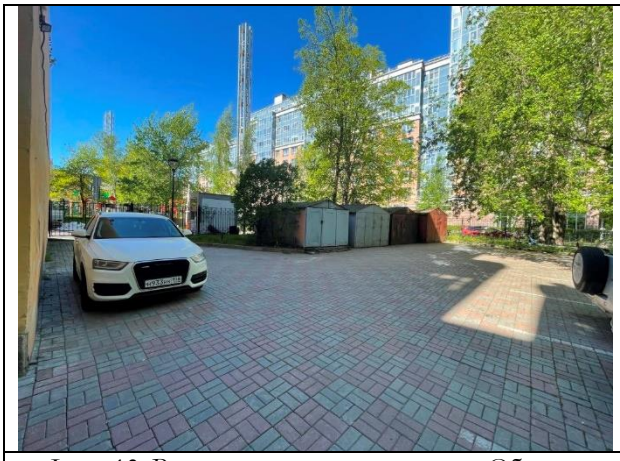


Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки

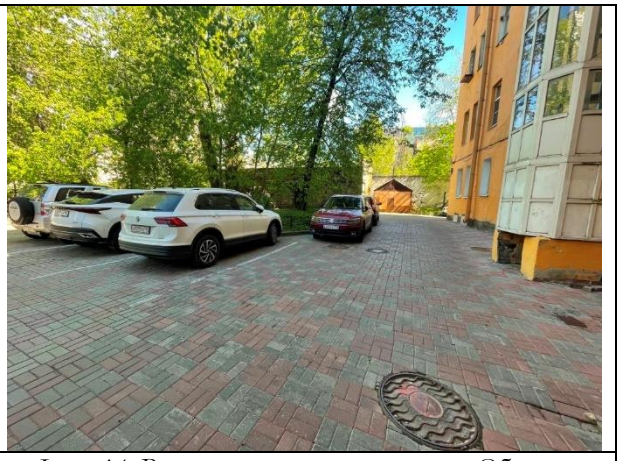


Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки

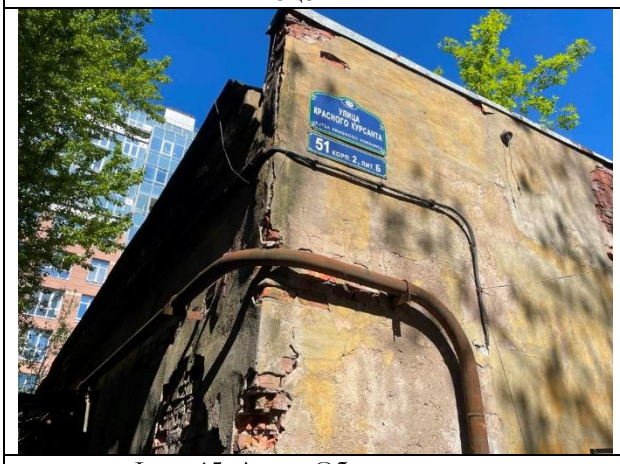


Фото 15. Адрес Объекта оценки

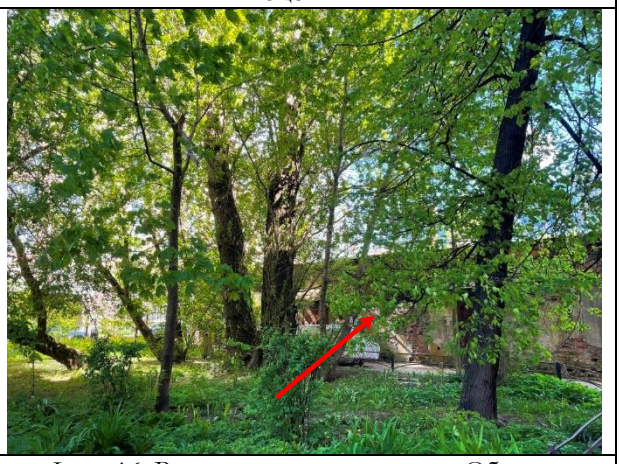


Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки, земельный участок Объекта оценки

Фото 17. Вид здания расположения объекта оценки

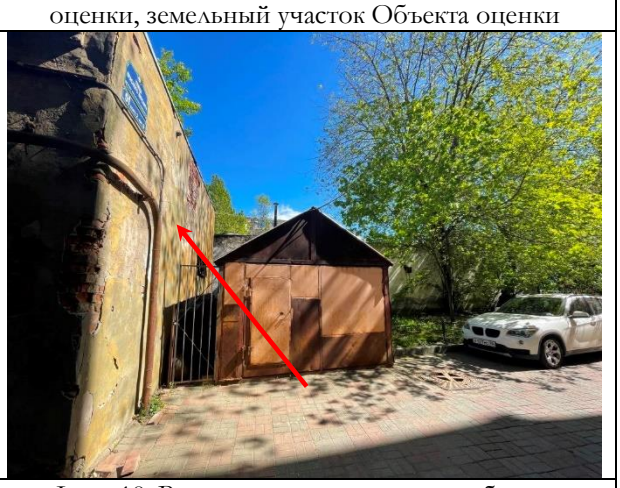


Фото 18. Вид здания расположения объекта оценки

Фото 19. Вид здания расположения объекта оценки

Фото 20. Входная и оконная группа Объекта оценки (2 входа)

Фото 21. Входная и оконная группа Объекта оценки

Фото 22. Входная группа объекта оценки

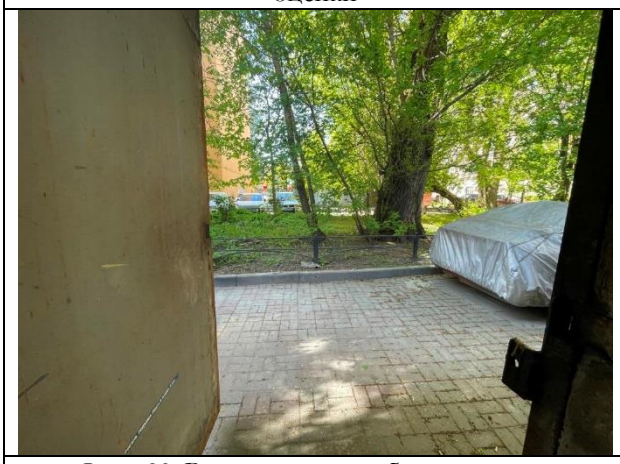


Фото 23. Входная группа объекта оценки

Фото 24. Входная группа объекта оценки

Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 30. Входная группа Объекта оценки

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т
контрольного осмотра объекта капитального строительства от 21 мая 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, дом 51, литера Б, корпус 2

Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь ОКС по тех.паспорту, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Материал стен	Текущее использование	Коммуникации*			
									Эл.	Вод	От.	Кан.
1	237	139,4	1	*	*	*	кирпич	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора
- Наличие окон: есть, заложены
- Наличие коммуникаций: визуально выявлены элементы электроснабжения.
- На участке расположено одноэтажное здание, строительные материалы и древесно-кустарниковая растительность. Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 237,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 139,4 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне многоэтажной жилой застройки вне зон со средним пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка).
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

  «Т3ЖД3» - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-5503/25-0-1 от 10.03.2025 г., земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, дом 51, корпус 2, литера Б (кадастровый номер: 78:07:0003190:4) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01) объектов культурного наследия.
- В соответствии с письмом КГИОП от 12.03.2025 №01-43-5508/25-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, дом 51, корпус 2, литера Б расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не примыкает. Следовательно, объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика и использование его в качестве помещения свободного назначения (офис, сервисное и пр.)

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	**21 800 000**
земельный участок, руб. (НДС не облагается[1])	7 630 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	14 170 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	156 385
Диапазон стоимости, руб. с НДС	19 620 000 – 23 980 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	19 438 333,33
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	7 630 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	11 808 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	139 443

[1] Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).