

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Юных Пионеров, дом 11а, литера А, кадастровый номер 78:40:0009031:1016 с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Юных Пионеров, земельный участок 11а, кадастровый номер 78:40:0009031:1429

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 20.01.2026.

1.2. Оцениваемые права:

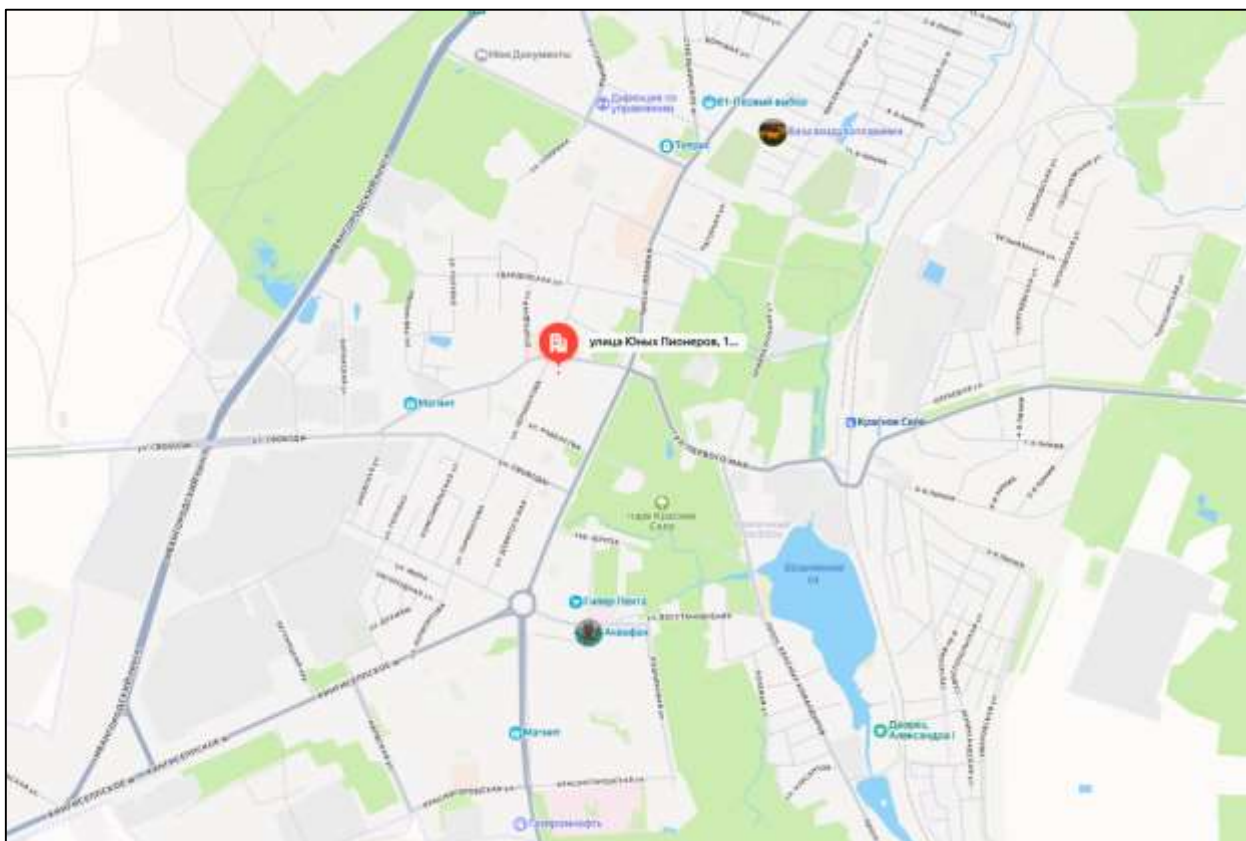
на здание – право собственности;

на земельный участок – право долгосрочной аренды (на 49 лет).

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Юных Пионеров, дом 11а, литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:



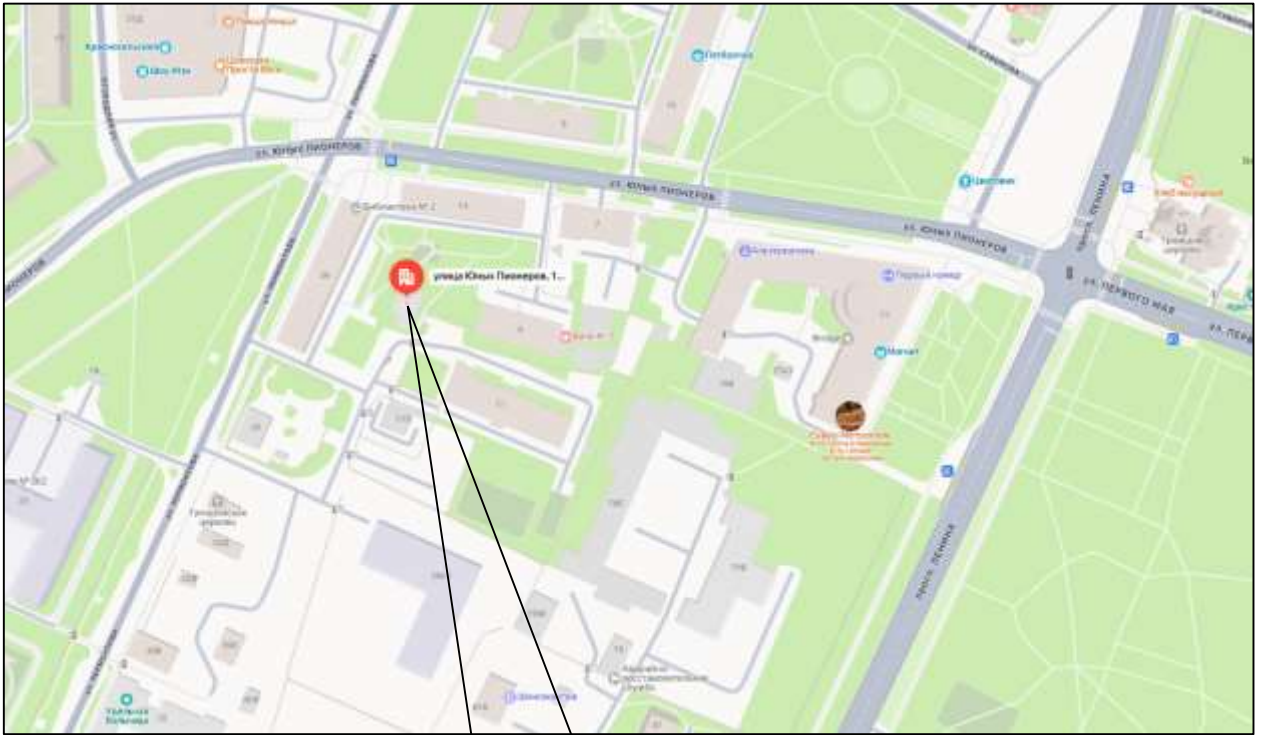



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Общие характеристики нежилого здания:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:40:0009031:1016
Кадастровая стоимость, руб.	1 236 428,15 ¹
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	18 426,65
Материал ²	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	67,1
Состояние по осмотру ³	Неудовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год последнего ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	1
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход	Отдельные входы со двора
Окна (количество, направленность)	Присутствуют по периметру (заколочены)
Инженерная обеспеченность	Отсутствует ⁴
Текущее использование	Здание не используется, частично разрушено, затянута строительной сеткой. Оконные и дверные проемы зашиты, кровля обрушена.
Данные о перепланировках	Нет данных
Высота пол – потолок, м ⁵	Основное строение – 2,65; Пристройка – 2,1.

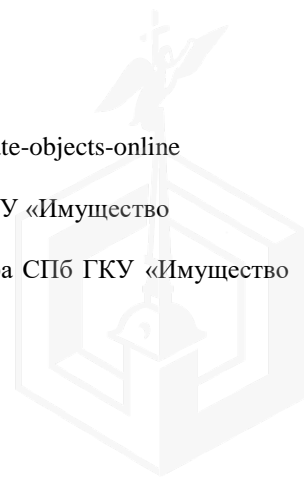
¹ Согласно данным информационной системы <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

² По данным Выписки из ЕГРН и Технического паспорта.

³ Физическое состояние здания установлено согласно данным акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и визуального осмотра

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и визуального осмотра

⁵ По данным Выписки из ЕГРН.



План объекта оценки



2.4. Обременения объекта:

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3721-РЗ от 17.12.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Юных Пионеров, дом 11а, литера А одновременно с отчуждением земельного участка, собственник обязан соблюдать (выполнять) ограничения (обременения), сведения о которых содержатся в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга», Едином государственной реестре недвижимости:

- В соответствии со служебной запиской № ИАО—190/25 от 25.06.2025 О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»: На испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона канализационных сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.
- 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» Здание и Земельный участок расположены в единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)16) объектов культурного наследия. пределах границ объекта оценки 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 объекта оценки непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

2.4.1. Обременения нежилого здания:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-130037644 от 26.06.2025, на рассматриваемое здание ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-16537/25-0-1 от 30.06.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Юных Пионеров, дом 11а, литера А расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не

примыкает. Здание находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(16)16.

Здание относится к числу объектов охраняемой среды, является историческим (построено до 1917 года включительно согласно данным официального сайта Росреестра в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»). Здание расположено внутриквартально.

Согласно требованиям Закона № 820-7 на территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства): разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов); разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов); разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

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).

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-2677 от 30.10.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Юных Пионеров, дом 11а, литера А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.4.2. Обременения земельного участка:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-130039568 от 26.06.2025, на рассматриваемый земельный участок ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно разделу 4.1 выписки из ЕГРН зарегистрированы следующие ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости:

Учетный номер части	Площадь, кв.м.	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:40:0009 031:1429/1	140	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
78:40:0009 031:1429/2	28	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 5, 6. Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утверждено Приказом Министерства Архитектуры,

		<p>строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197, а именно: п. 5. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. п.6. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Реестровый номер границы: 78:40-6.2630; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:40:000000:6381; Тип зоны: Охранная зона тепловых сетей</p>
78:40:0009 031:1429/3	25	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 5, 6. Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утверждено Приказом Министерства Архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197, а именно: п. 5. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. п.6. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Реестровый номер границы: 78:40-6.2655; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:40:000000:6226; Тип вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из распоряжения от 12.01.2018 № 2с выдан: Федеральная служба безопасности Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения устанавливаются в соответствии Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. N 405 "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных</p>

	<p>объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны". На территории зоны охраняемого военного объекта строительство объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приемо-передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт осуществляются исключительно по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. При этом параметры электромагнитной совместимости оборудования, создающего радиопомехи военному объекту, определяются по внешней границе зоны охраняемого военного объекта. На территории зоны охраняемого военного объекта не допускается ликвидация дорог и переправ, а также осушение и отведение русел рек.; Реестровый номер границы: 78:40-6.2689; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого военного объекта; Тип зоны: Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов.</p>
--	--

Согласно справке КГИОП № 01-43-16540/25-0-1 от 27.06.2025 объект по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Юных Пионеров, земельный участок 11а (кадастровый номер: 78:40:0009031:1429) расположен в границах:

– единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)16) 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.

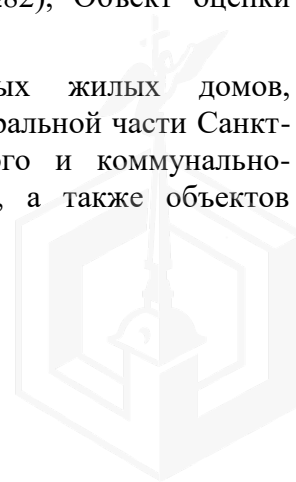
Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 03.09.2024) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму КГА № 01-47-5-35238/24 от 02.10.2024 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:

ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

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:

ТЗЖ1 – 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.



2.5. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, расположено в квартале, ограниченном улицей Юных Пионеров, улицей Лермонтова, улицей Равенства и проспектом Ленина.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Средняя общеобразовательная школа № 262, заведения общественного питания, магазины и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Стихийная парковка
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны улицы Юных Пионеров и улицы Лермонтова.
удаленность от ближайшей железнодорожной станции, км.	1,6 км до ж/д станции «Красное Село»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «улица Лермонтова» около от 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 146, 443, 454.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.6. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Вид на земельный участок и здание



Фото 4

Вид на земельный участок и здание



Фото 5

Вид на земельный участок и здание



Фото 6

Вид на земельный участок и здание



Фото 7

Вид на земельный участок и здание



Фото 8

Вид на земельный участок и здание





Фото 9

Вид на земельный участок и здание



Фото 10

Вид на земельный участок и здание



Фото 11

Вид на земельный участок и здание



Фото 12

Внутреннее состояние здания



2.4 Акт осмотра:

Акт контрольного осмотра помещений от «20» января 2026 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Юных Пионеров, дом 11а, литера А

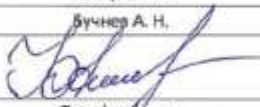
2. Данные о помещениях:

Площадь земельного участка	Площадь объекта капитального строительства	Этажность	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
140	67,1	1	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельные со двора	-	-	-	-

В результате проведения наружного визуального осмотра здания выявлено, что здание частично разрушено, затянута строительной сеткой, оконные и дверные проемы заложены.

Фотосъемка проводилась исключительно снаружи здания, доступа внутрь здания не было.

Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист
ФИО	Бучнев А. Н.
Подпись	
Контакты	Телефон/факс: (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ Оценка использует следующую градацию состояния зданий (Источник: «Оценка недвижимости» А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2003 г.):

«**Отличное**» - здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«**Нормальное**» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольшие трещины в простенках и перемычках.

«**Удовлетворительное**» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«**Аварийное**» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичной. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«**Непригодное**» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве здания свободного назначения (в том числе складского назначения) с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка:

1. Объект оценки представляет здание свободного назначения площадью 67,1 кв.м;
2. Доступность автомобильным транспортом – удовлетворительная;
3. Вход в здание – отдельные со двора;
4. Состояние объекта – неудовлетворительное;
5. Высота потолков: основного строения – 2,65 м, пристройки – 2,10 м;
6. Оконные проемы – по периметру (заколочены);
7. Коммуникации – отсутствуют.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве здания свободного назначения (в том числе складского назначения) с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	1 122 950,82	1 370 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. без учета НДС	16 735	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	20 417	

