

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
г.Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 73, литера А;  
с земельным участком по адресу:  
г.Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 73, литера А**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 16.08.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки**

- 2.1 Карта местоположения объекта

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

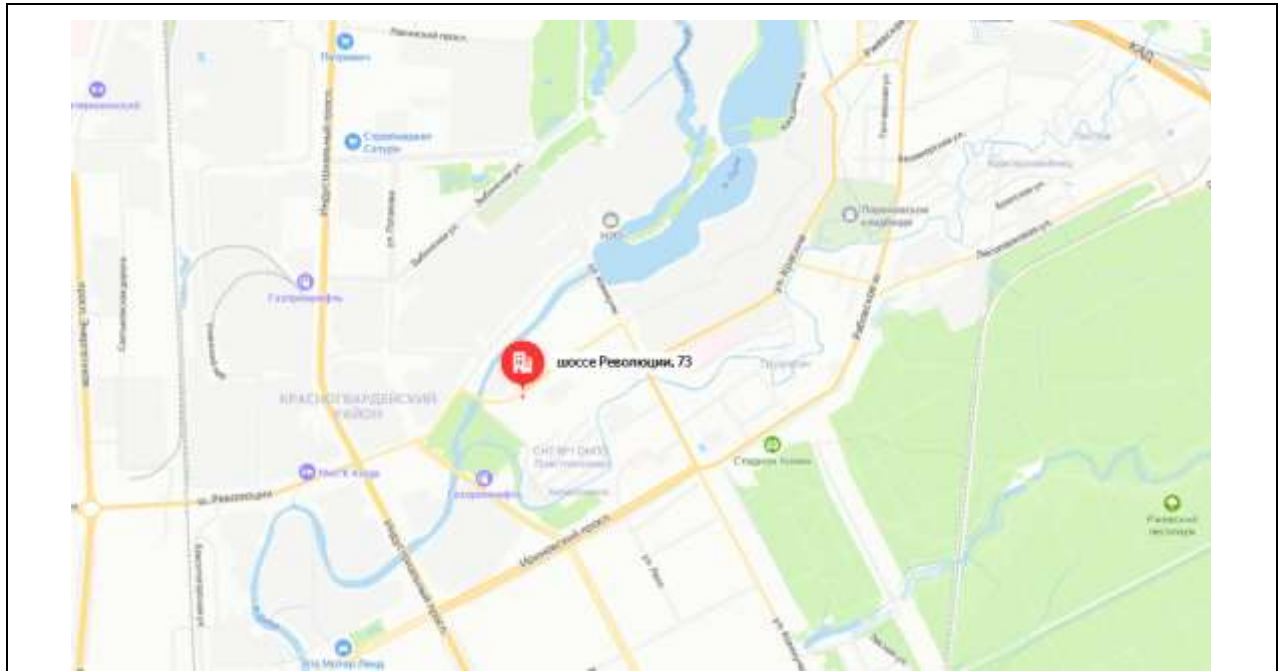


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

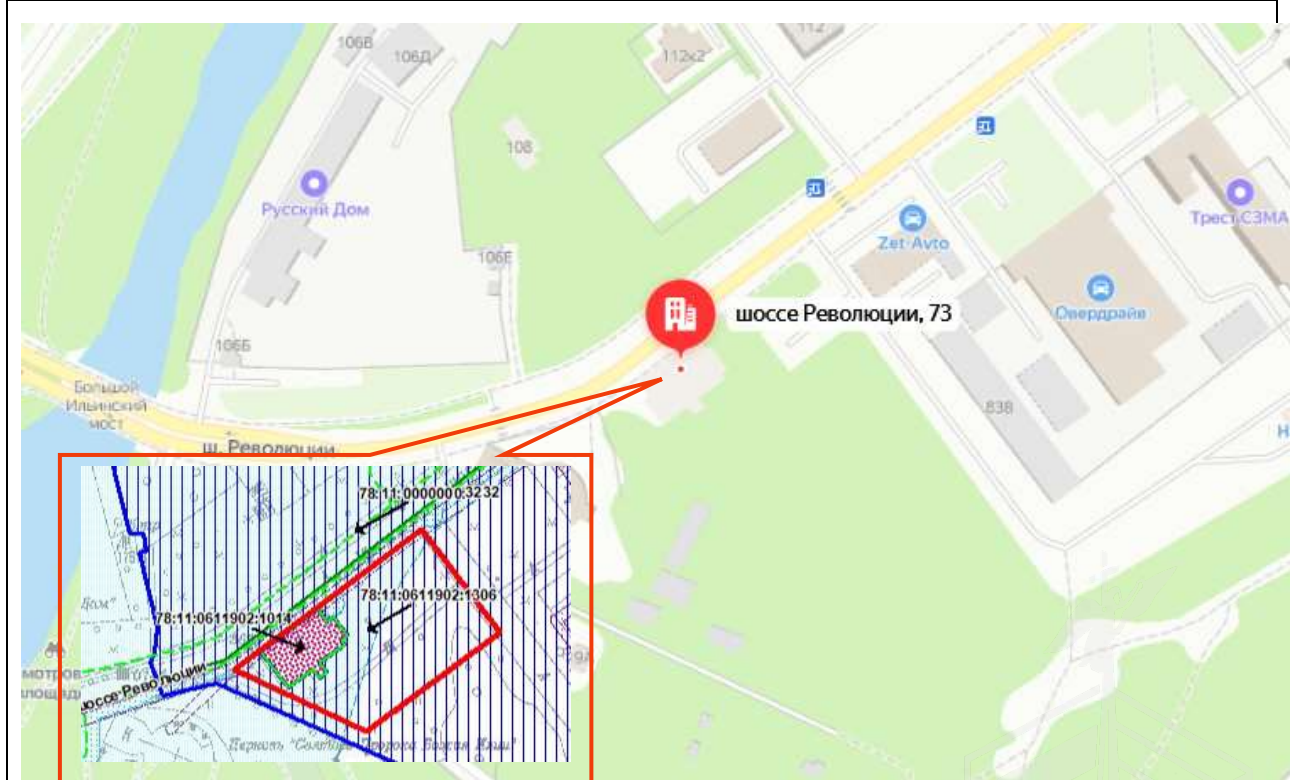


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	3833 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0611902:1306
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание
Кадастровая стоимость, руб.:	28 411 433,29
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Д - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ТД2 2 - общественно-деловой подзоне специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешенной застройки (складская / коммунальная / хозяйственная / общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: объекты производственно-складского назначения, автосервисные предприятия, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ш. Революции, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, приближенная к правильной, участок без существенных перепадов высот

## 2.3 Описание улучшений

### 2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:11:0611902:1014
Площадь застройки, кв.м.	514,0
Общая площадь здания (сооружения), кв.м.	594,7
Объем здания, куб.м.	4 164
Группа капитальности	II
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется, по Техническому паспорту: нежилое
Материал	Стены – кирпичные; Фундаменты – бутовый ленточный
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды,	Нет

чердака, технического этажа	
Вход (улица/двор)	2 - с улицы, 1 - со двора
Окна (количество, направленность)	По периметру
<b>Инженерная инфраструктура</b>	Отопление – печное, водопровод – от гор.центр.сети, канализация – сброс в гор.сеть, электроосвещение – открытая проводка, газоснабжение - централизованное
<b>Общее техническое состояние</b>	Состояние: утрачены
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание не используется, законсервировано, частично затянута строительной сеткой, имеет визуальные признаки аварийности. Дверные и оконные проемы частично заколочены. Кровля частично обрушена

### 2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: производственная / общественная / складская / коммунальная / хозяйственная / рекреационная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован ш. Революции, ул. Коммуны, Ириновским пр., Потапова ул. В квартале расположены объекты социально-культурного и коммунально-бытового, жилого назначения
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ш. Революции
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Ладожская» – 5 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Шоссе Революции, 116» – в пешеходной доступности от Объекта оценки; ж/д станция Ржевка – около 4 км

### 2.3.3 Обременения объекта

#### Ограничения КГИОП

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 73, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Офицерская казарма служащих Охтинского порохового завода".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 73, литера А (кадастровый номер: 78:11:0611902:1306) расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(11)02) 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 расположен выявленный объект культурного наследия "Офицерская казарма служителей Охтинского порохового завода" (адрес НПА: Революции шоссе, 73).

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 в пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют.

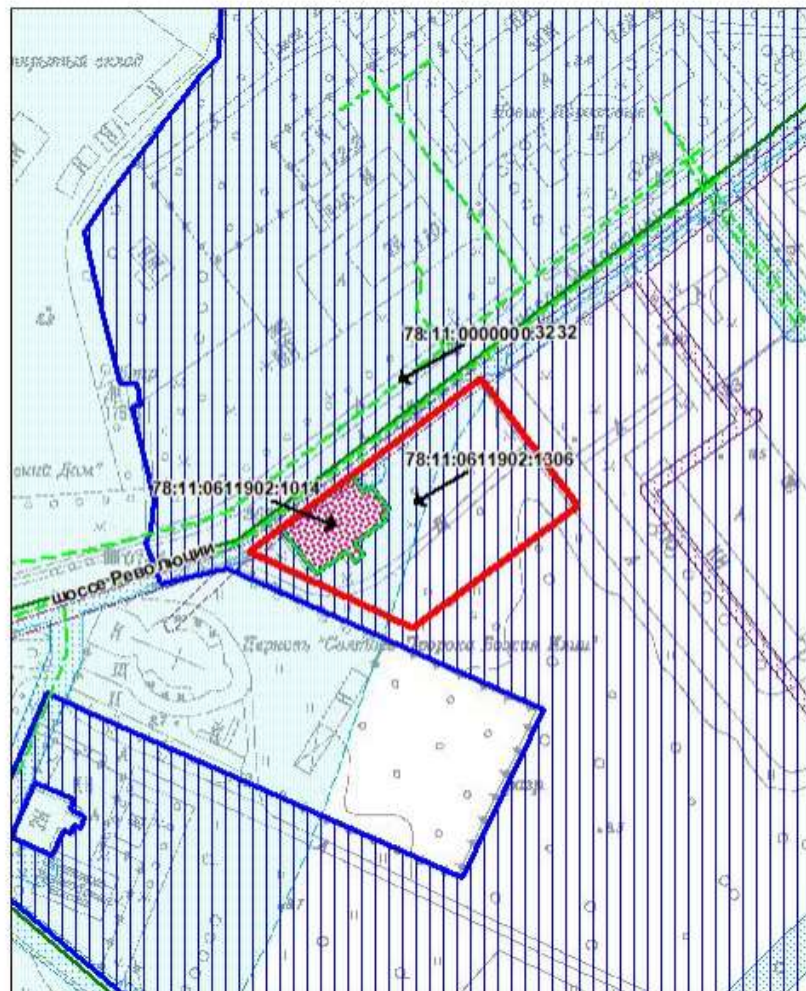
В непосредственной близости от участка расположен объект культурного наследия федерального значения «Церковь Пророка Илии на Пороховых» (адрес НПА: Санкт-Петербург, Революции шоссе, 75).

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.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

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

Зоны особого режима использования



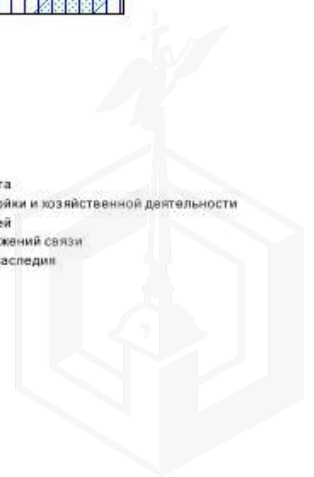
М 1:2000

**Условные обозначения**

- границы испрашиваемого земельного участка/территории
- Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет**
- земельные участки
- сооружения
- здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

**Зоны особого режима использования**

- водоохранная зона водного объекта
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- охранная зона водопроводных сетей
- охранная зона сетей связи и сооружений связи
- территория объекта культурного наследия



Градостроительная документация по планировке территории – проект детальной планировки (далее - ПДП), проект планировки и межевания (далее - ППТ и ПМ):

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2007 № 406

«Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории юго-восточной части квартала 19Б района нежилкой зоны «Ржевка», ограниченной проездом между домами № 83 и 85 по шоссе Революции, шоссе Революции, проездом у дома № 73, литера А, по шоссе Революции, предпроектным продолжением улицы Красина в Красногвардейском районе».

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, учтен как застроенный б/н – участок объекта культурного наследия, подлежащий реконструкции (согласно обосновывающей части ППТ и ПМ).

Основные выводы:

Земельный участок располагается в границах:

- территории выявленного объекта культурного наследия «Офицерская казарма служителей Охтинского порохового завода» (адрес НПА: Революции шоссе, 73). Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(11)02) объектов культурного наследия.

Часть Земельного участка (509 кв.м) расположена на территории объекта культурного наследия.

Часть Земельного участка (89 кв.м) находится в охранной зоне водопроводных сетей.

Часть Земельного участка (205 кв.м) находится в охранной зоне связи и сооружений связи.

Часть Земельного участка (1882 кв.м) находится в водоохранной зоне водного объекта.

Часть Земельного участка (3324 кв.м) находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка (1895 кв.м) находится в водоохранной зоне.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: территория объекта культурного наследия, охранный зона водопроводных сетей, водоохранная зона водного объекта, охранный зона сетей связи и сооружений связи, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

- Снос объектов культурного наследия запрещен в соответствии пунктом 13 статьи 18 Закона № 73-ФЗ.

#### 2.3.4 Фотографии объекта

<b>Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение</b>	
	
Фото 1. Вид Объекта оценки	Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки





Фото 11. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 12. Ближайшее окружение



Фото 13. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 14. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта



**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от «16» августа 2023 г.**

## 1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	г.Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 73, литера А	594,7	78:11:0611902:1014
2	Земельный участок	г.Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 73, литера А	3833	78:11:0611902:1306

## 2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: 2 - с улицы, 1 - со двора;

Этажность: 2;

Элементы благоустройства (по данным Техпаспорта): отопление – печное, водопровод – от гор.центр.сети, канализация – сброс в гор.сеть, электроосвещение – открытая проводка, газоснабжение - централизованное; состояние: утрачены.

Год постройки: 1917;

Состояние: неудовлетворительное.

Материал стен: стены – кирпичные;

Фундаменты – бутовый ленточный.

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен.

Здание не используется, законсервировано, частично затянута строительной сеткой, имеет визуальные признаки аварийности. Дверные и оконные проемы частично заколочены. Кровля частично обрушена.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru





## 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 2-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на земельном участке, площадью 3 833 кв. м); Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование под нежилые цели в сегменте коммерческой недвижимости, после проведения ремонтных и реставрационных работ, с учетом соблюдения всех ограничений (обременений), установленных в отношении Объекта оценки:

Земельный участок располагается в границах:

- территории выявленного объекта культурного наследия «Офицерская казарма служащих Охтинского порохового завода» (адрес НПА: Революции шоссе, 73). Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(11)02) объектов культурного наследия.

Часть Земельного участка (509 кв.м) расположена на территории объекта культурного наследия.

Часть Земельного участка (89 кв.м) находится в охранной зоне водопроводных сетей.

Часть Земельного участка (205 кв.м) находится в охранной зоне связи и сооружений связи.

Часть Земельного участка (1882 кв.м) находится в водоохранной зоне водного объекта.

Часть Земельного участка (3324 кв.м) находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка (1895 кв.м) находится в водоохранной зоне.

- Снос объектов культурного наследия запрещен в соответствии пунктом 13 статьи 18 Закона № 73-ФЗ.

## 2.5 Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>25 900 000</b>	
Земельный участок	24 640 000	
на 1 кв.м	6 428	
Нежилое здание	1 260 000	
на 1 кв.м	2 119	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>23 300 000</i>	<i>28 500 000</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>26 152 000</b>	
Земельный участок	24 640 000	
на 1 кв.м	6 428	
Нежилое здание	1 512 000	
на 1 кв.м	2 542	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>23 500 000</i>	<i>28 800 000</i>

<sup>1</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.