

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД ЗЕЛЕНОГОРСК, ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ КОМАНДИРОВ, ДОМ 34, ЛИТЕРА А, ОДНОВРЕМЕННО С ОТЧУЖДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД ЗЕЛЕНОГОРСК, ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ КОМАНДИРОВ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 34А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 31.01.2025.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на здание – право собственности.

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

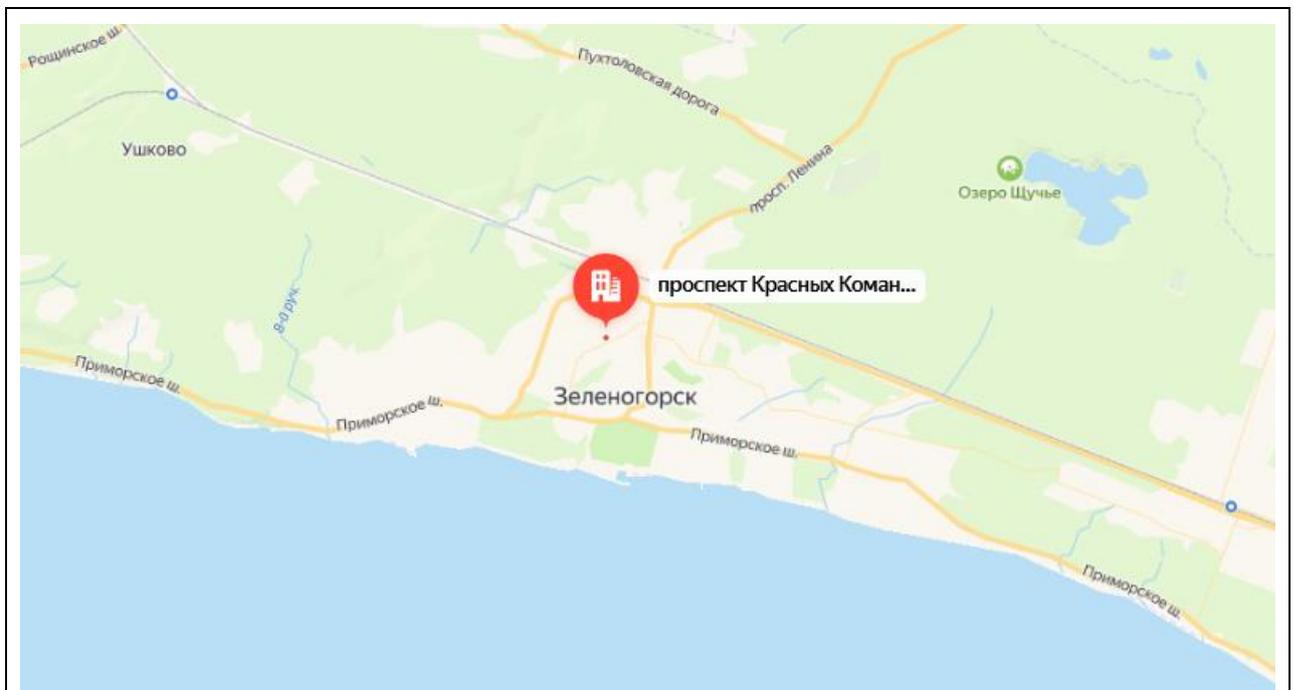


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



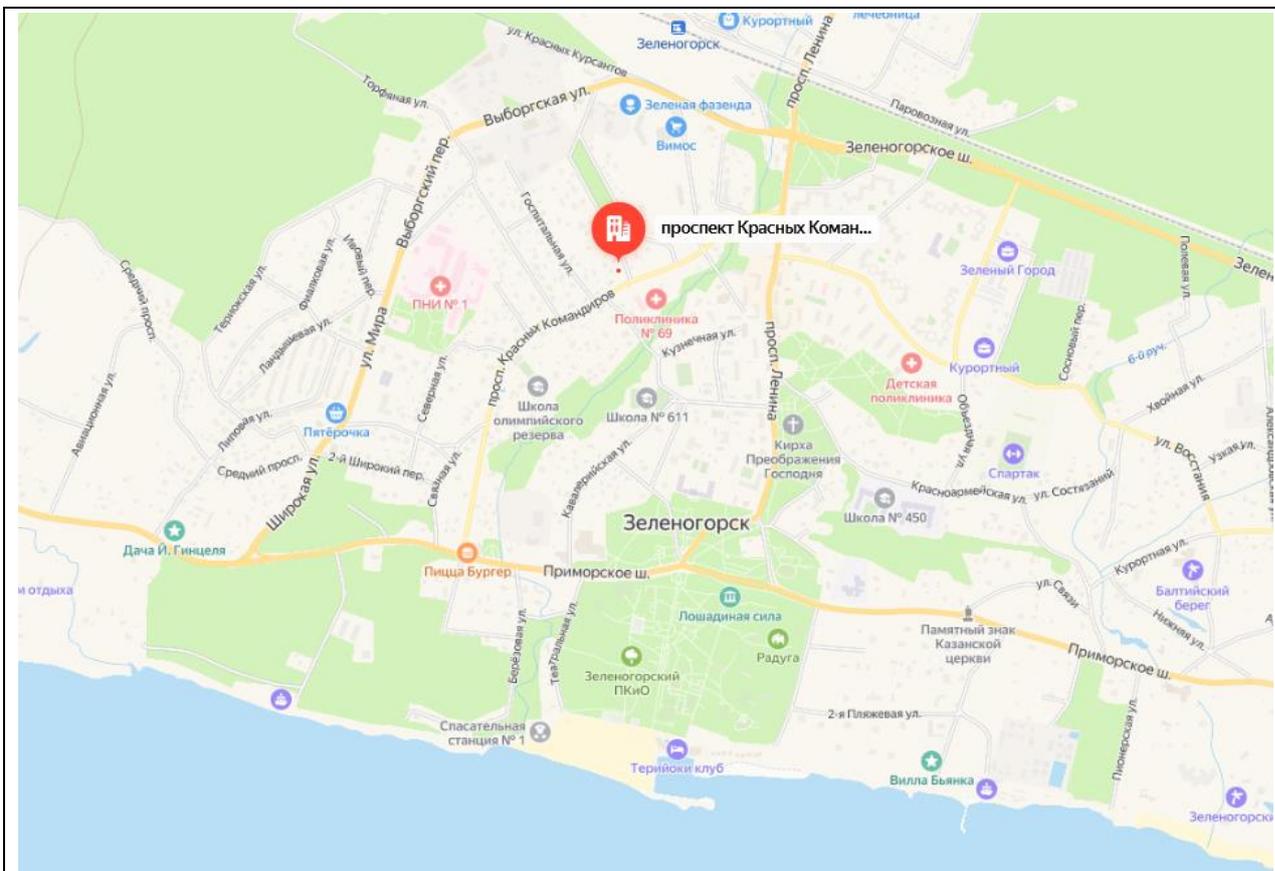


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

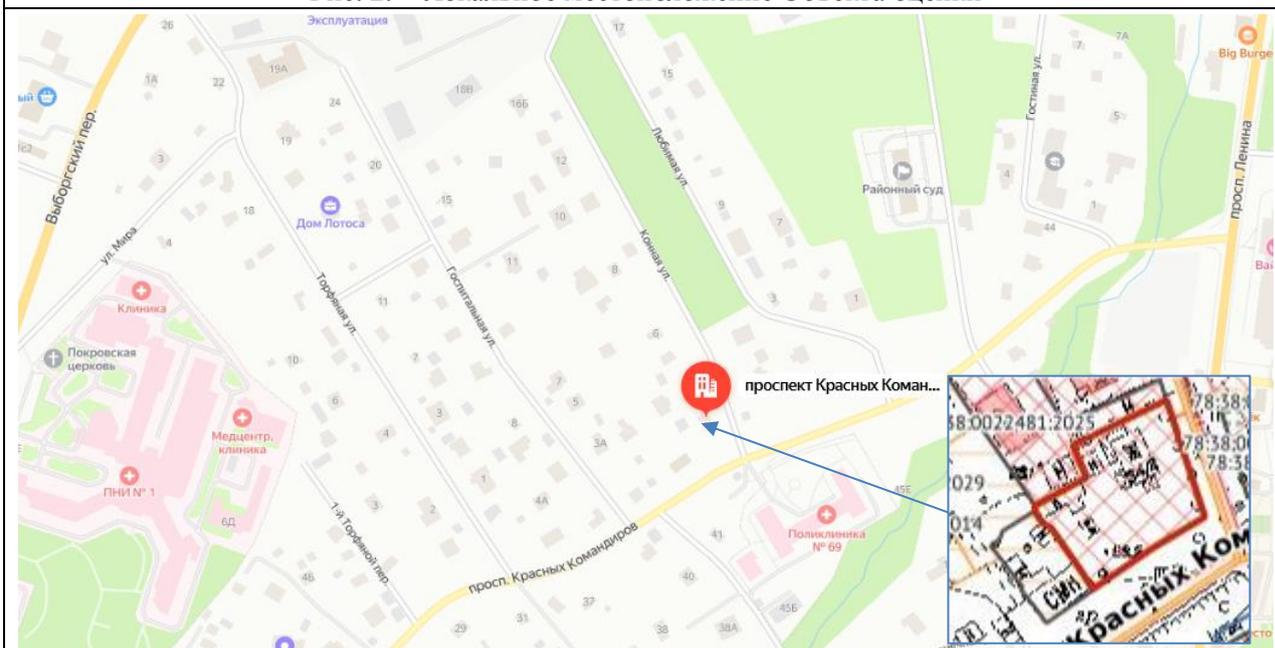


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	1 346 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022481:2406
Кадастровая стоимость, руб.	15 249 699,48
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами; ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – Жилая зона индивидуальных отдельно стоящих

	жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:38:0022481, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка города Зеленогорска
Подъезд к участку	Со стороны проспекта Красных Командиров
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположены частично разрушенное здание, одноэтажные деревянные строения, бетонные блоки, строительного-бытовой мусор, древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:38:0022481:2055
Площадь застройки, кв.м	152,3
Общая площадь здания, кв. м	173,3
Объем здания, куб. м	548
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Материал стен	Каркасно-засыпные
Год постройки	1917 (историческое здание)
Год последнего капитального ремонта	1954
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	3 отдельных входа с улицы и со двора
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 25.11.2011:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Баллоны
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии. Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как многоквартирный жилой; здание частично разрушено

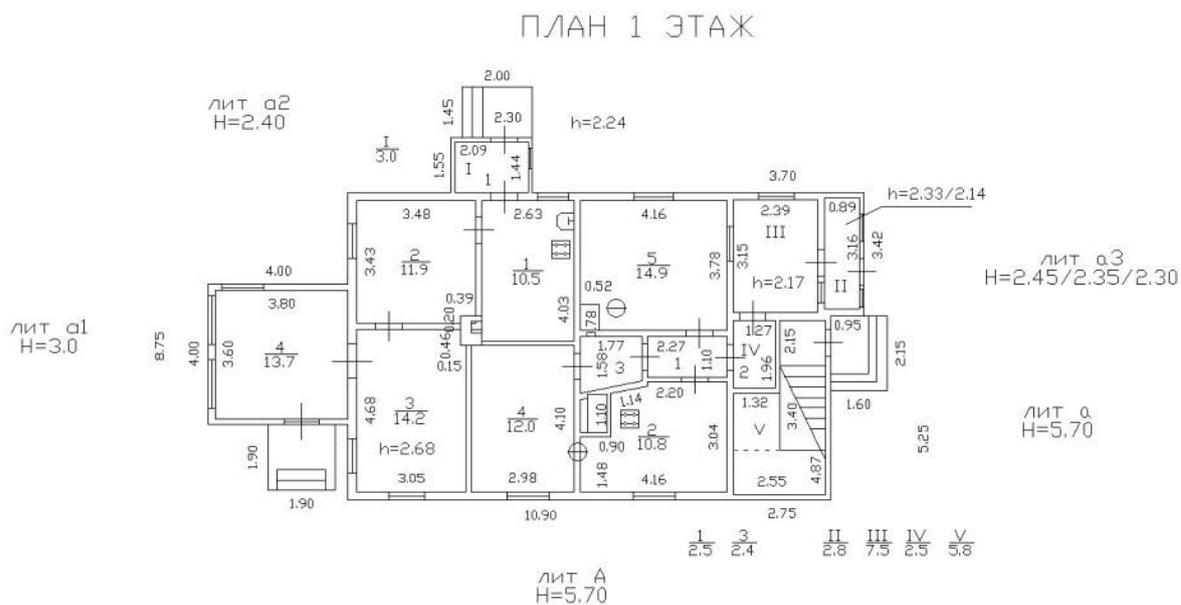
2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Курортном административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен на окраине города Зеленогорска, в 1,5 км от Финского Залива. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны проспекта Красных Командиров. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.

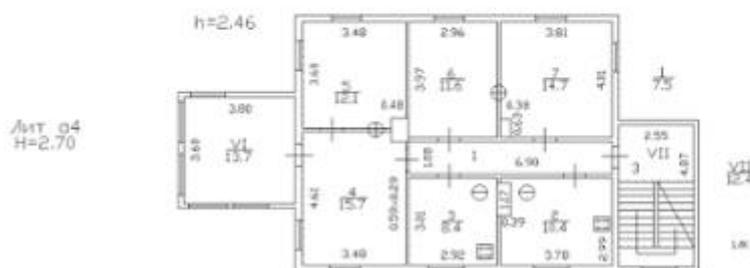
	Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Беговая» составляет около 48 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 1,2 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и на расстоянии около 1,2 км – ж.-д. ст. Зеленогорск. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.

2.3.3. Планировка здания

По данным технической документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажный жилой дом, высота – 2,24 / 2,45 / 2,35 / 2,30 / 2,70 м.



ПЛАН 2 ЭТАЖ



2.3.4. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ОБЪЕКТА

На *Земельный участок* распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

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 регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов

культурного наследия ЗРЗ(38)27 за пределами исторически сложившихся центральных районов (Курортный район) Санкт-Петербурга, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь), площадью 1346 кв.м, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка, площадью 3 кв.м, расположена в охранной зоне водопроводных сетей.

Часть Земельного участка, площадью 26 кв.м, расположена в охранной зоне газораспределительной сети.

Участок расположен в зоне типа Охранная зона инженерных коммуникаций (вид - Охранная зона газопроводов - Газораспределительная сеть среднего давления).

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

В отношении *объекта недвижимости*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Красных Командиров, д.34, литера А (далее – Здание), КГИОП сообщает следующее.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции Закона Санкт-Петербурга № 128-25 от 29.03.2023) «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» (далее – Закон № 820-7) Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(38)27, Курортный района).

Согласно учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации Здание построено в 1917 году.

Здание является историческим, формирует уличный фронт.

Согласно пунктам 3.1.2-3.1.3 общих требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):

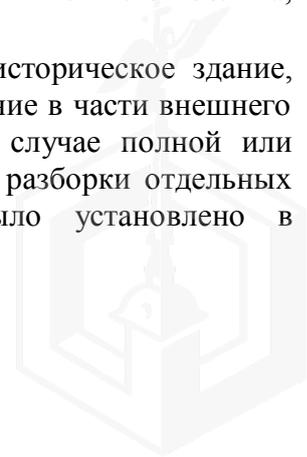
3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела Режимов, 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).

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

2.3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки





Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



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



Фото 12. Вид Объекта оценки





Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки



2.3.6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Зеленогорск, проспект Красных Командиров, дом 34, литера А

31 января 2025 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, проспект Красных Командиров, дом 34, литера А	173,3	78:38:0022481:2055
2	Земельный участок	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, проспект Красных Командиров, земельный участок 34а	1346	78:38:0022481:2406

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
2	Отдельный	Есть по периметру	каркасно-засыпные	+	·	· (тепкое)	·	Негодное к эксплуатации	Не используется

3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	+	·	·	·	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, частично разрушено (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом).

Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположены частично разрушенное здание, одноэтажные деревянные строения, бетонные блоки, строительного-бытовой мусор, древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья.



2.4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На данном этапе следует отметить, что здание в составе Объекта оценки является историческим (1917 г.п.), снос не подлежит.

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является капитальный ремонт (восстановление) существующего здания и приспособление под современное использование в целях размещения индивидуального жилого дома, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1Ж2-2, с учетом режима использования единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	11 550 000	
Земельный участок	11 400 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	8 470	
Здание	150 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	866	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	10 400 000	12 700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	11 580 000	
Земельный участок	11 400 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	8 470	
Здание	180 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	1 039	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	10 400 000	12 700 000

