

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта
нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Красное
Село, Гатчинское шоссе, дом 56, литера Д одновременно
с отчуждением земельного участка**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 14.02.2025.
- 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.

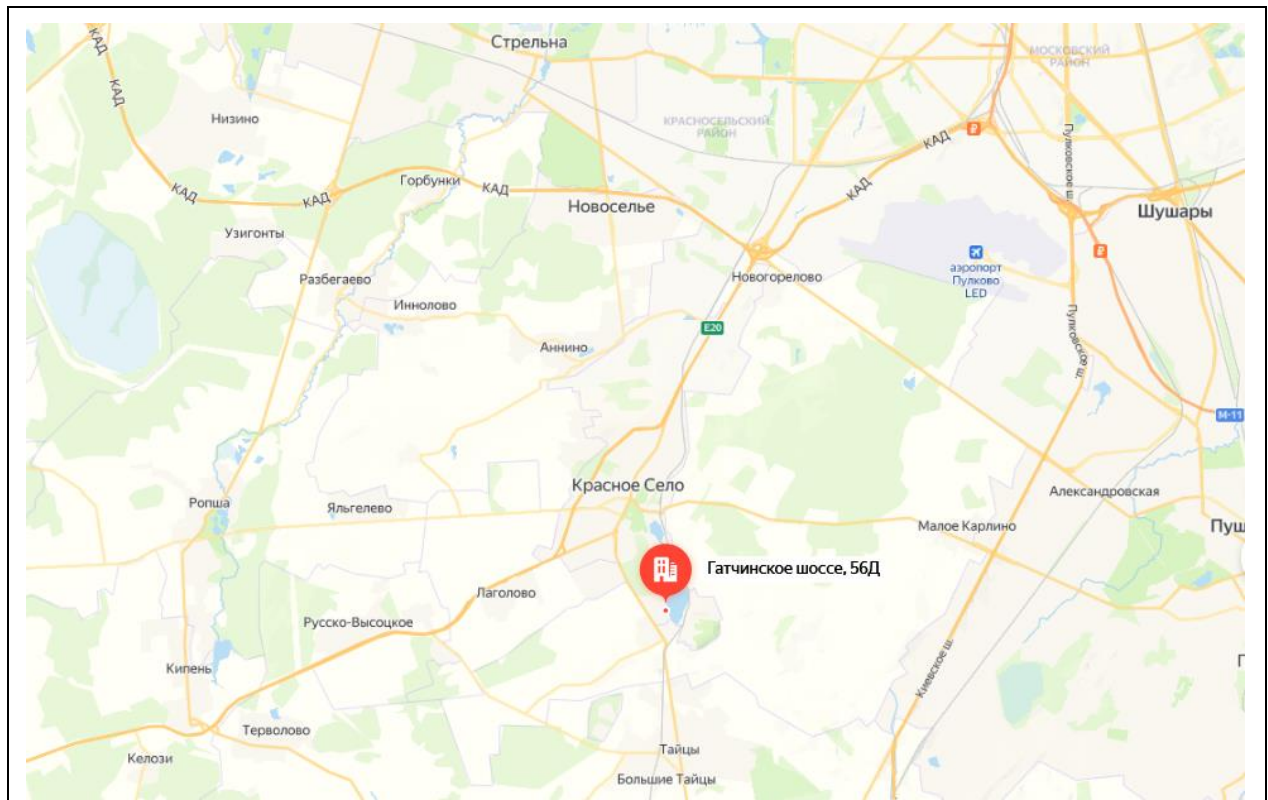


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

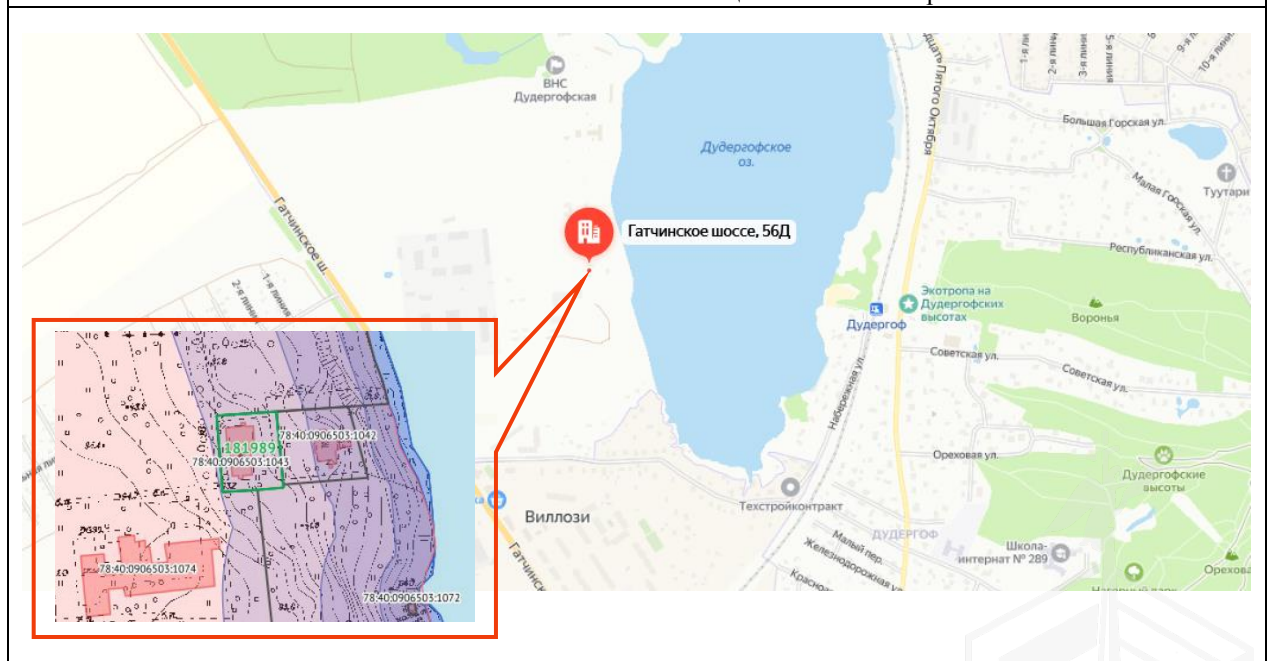


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1200 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0906503:1487
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	туристическое обслуживание
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), земельный участок находится в зоне <u>РТ</u> - зона режимных территорий; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» <u>ТРЗ-2</u> - зона рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Зона режимных территорий Красного Села: Объект расположен в составе ансамбля «Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря», (адрес НПА: г. Красное Село, Гатчинское шоссе - западный берег Дудергофского озера). В ближайшем окружении Объекта находятся: заброшенные нежилые здания и сооружения Комплекса, рекреационные территории, озеро Дудергофское и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Гатчинского ш., доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма прямоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание здания

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0906503:1043
Площадь застройки, кв.м.	281,3
Общая площадь здания, кв.м.	256,2
Объем здания, куб.м.	942
Группа капитальности	IV
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Домик для летних сборов
Использование	Не используется
Материал	Стены: бревенчатые, каркасно-засыпные, общ. вагонкой с окраской
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Нет

технического этажа	
Вход (улица/двор)	Отдельный со двора
Окна (количество, направленность)	По периметру, во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	н/д
Канализация	н/д
Отопление (централизованное/печное)	печное
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, практически полностью разрушено. Сохранившиеся элементы одноэтажного здания: кирпичные печные трубы, части фундамента

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: нежилая застройка. Объекты ближайшего окружения находятся в условно-удовлетворительном техническом состоянии не используются.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Гатчинским ш., оз. Дудергофским, рекреационными территориями, внутриквартальными проездами. В квартале расположены: заброшенные нежилые здания территории ансамбля «Комплекса зданий и сооружений Авангардного лагеря»
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с Гатчинского ш.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 21 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Дудергоф» – в 1,4 км от Объекта оценки (маршрут пешком)

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах:

- территории выявленного объекта культурного наследия «Элементы исторической планировки (аллеи, рядовые посадки старовозрастных деревьев, мощеные дороги, дренажные канавы)», входящего в состав ансамбля «Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря», (адрес НПА: г. Красное Село, Гатчинское шоссе - западный берег Дудергофского озера).

Территории объектов культурного наследия подлежат 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.

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют 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.

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.

1) На территории объекта культурного наследия *запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства*; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

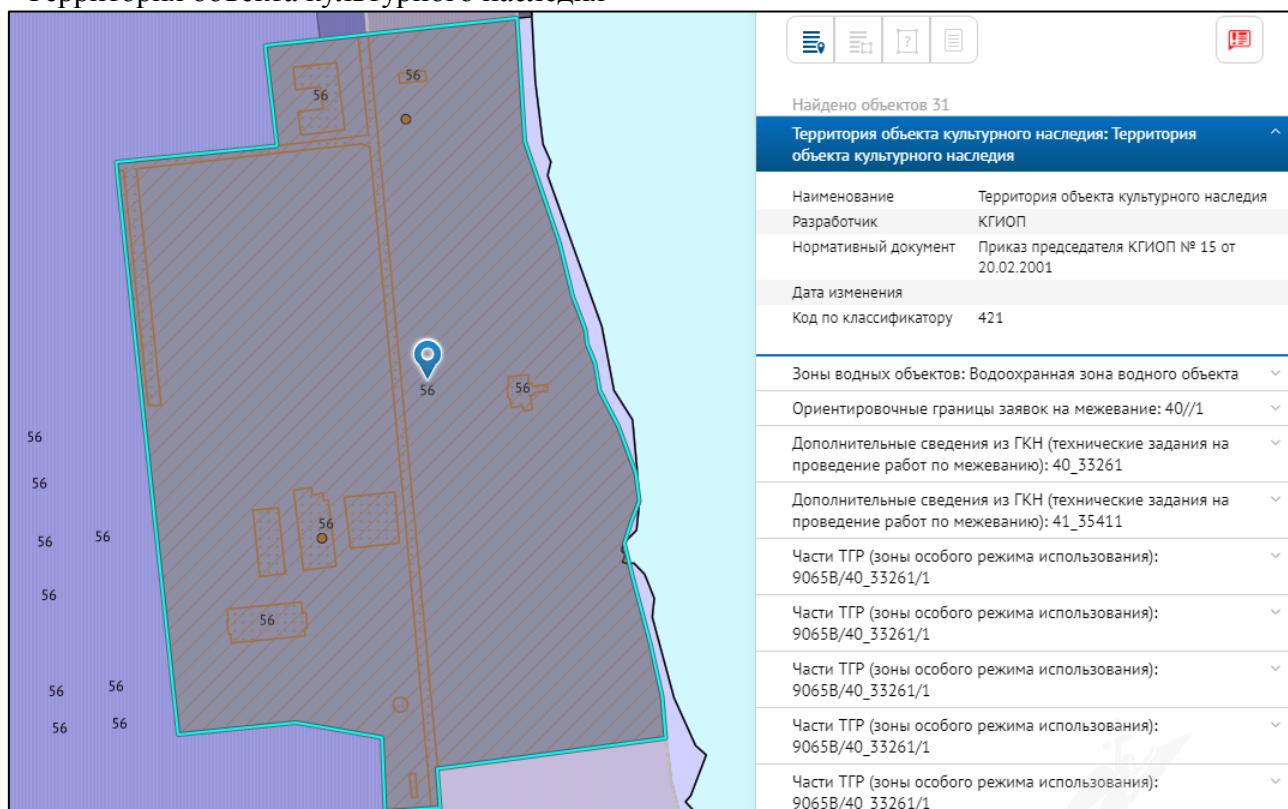
2) На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в границах:

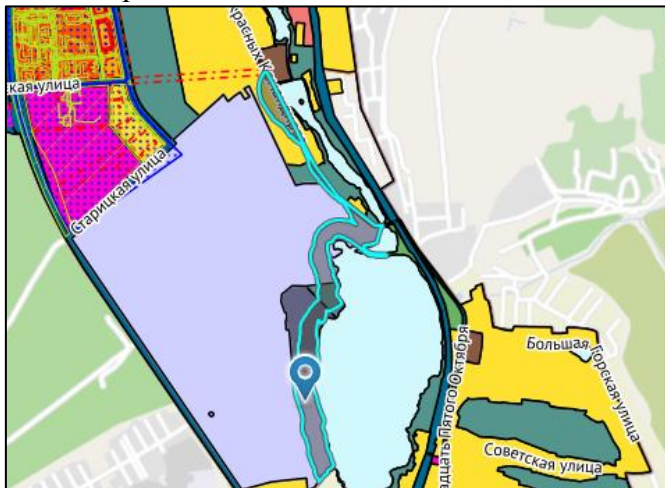
- Территория объекта культурного наследия



The screenshot displays a GIS interface. On the left, a map shows a brown hatched area representing the cultural heritage site, with several orange-outlined rectangular plots and a blue location pin. The number '56' is visible on the map. On the right, a metadata table provides details about the site.

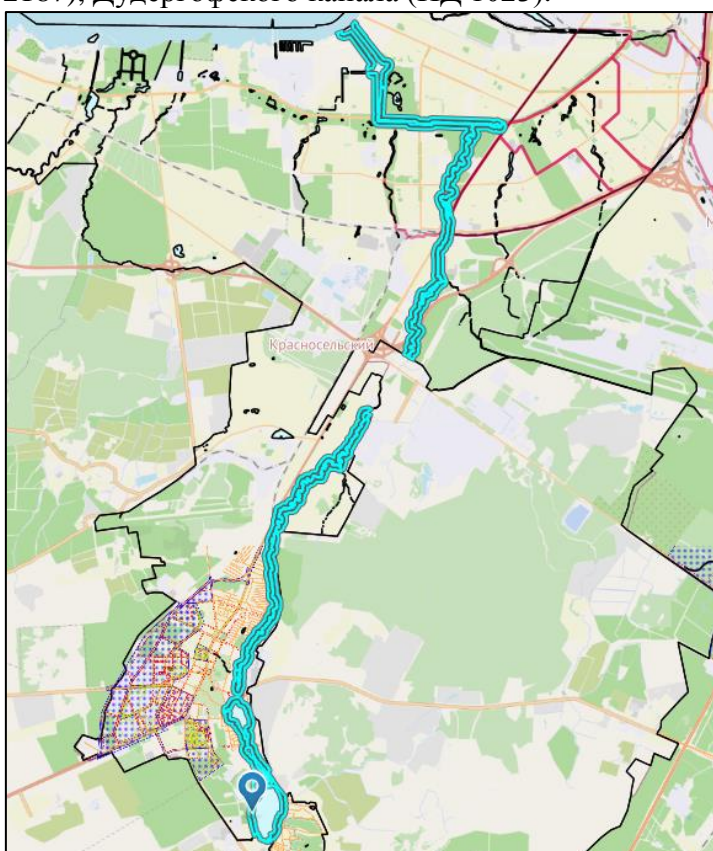
Найдено объектов 31	
Территория объекта культурного наследия: Территория объекта культурного наследия	
Наименование	Территория объекта культурного наследия
Разработчик	КГИОП
Нормативный документ	Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001
Дата изменения	
Код по классификатору	421
Зоны водных объектов: Водоохранная зона водного объекта	
Ориентировочные границы заявок на межевание: 40//1	
Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию): 40_33261	
Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию): 41_35411	
Части ТГР (зоны особого режима использования): 9065В/40_33261/1	
Части ТГР (зоны особого режима использования): 9065В/40_33261/1	
Части ТГР (зоны особого режима использования): 9065В/40_33261/1	
Части ТГР (зоны особого режима использования): 9065В/40_33261/1	
Части ТГР (зоны особого режима использования): 9065В/40_33261/1	

- Водоохранная зона водного объекта.



Зоны водных объектов: Водоохранная зона водного объекта	
Наименование	Водоохранная зона водного объекта
Разработчик	
Нормативный документ	Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ.
Дата изменения	11.02.2025
Код по классификатору	501
Ориентировочные границы заявок на межевание: 40//1	
Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию): 40_33261	
Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию): 41_35411	
Части ТГР (зоны особого режима использования): 9065В/40_33261/1	

Водоохранная зона реки Дудергофки (ИД 1022) и входящих в ее состав озера Дудергофского (ИД 2399), озера Долгого (ИД 2389), озера Безымьянного (ИД 2388), Дудергофского пруда (ИД 2187), Дудергофского канала (ИД 1023).



Подключённых и видимых на карте слоёв

Найдено объектов 31

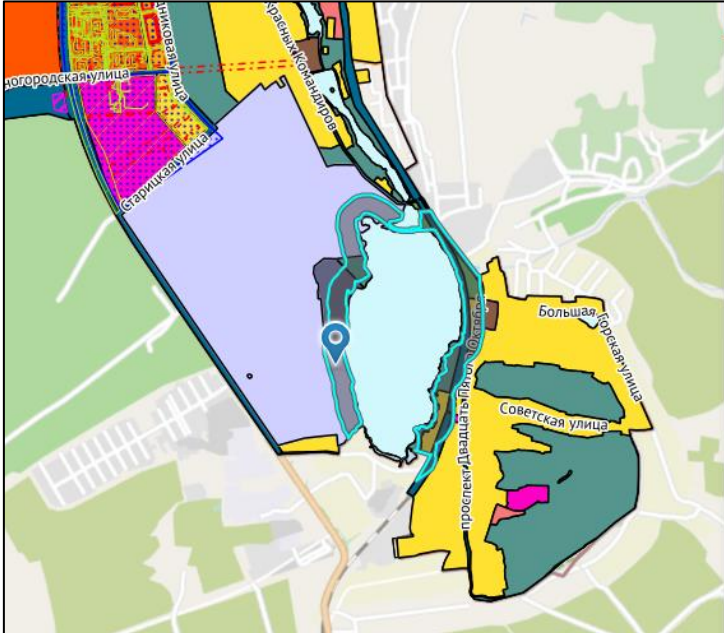
Зоны, прошедшие кадастровый учет: Водоохранная зона

Уникальный номер зоны	28991
Учетный номер	78:00-6.513
Наименование зоны	Водоохранная зона реки Дудергофки (ИД 1022) и входящих в ее состав озера Дудергофского (ИД 2399), озера Долгого (ИД 2389), озера Безымьянного (ИД 2388), Дудергофского пруда (ИД 2187), Дудергофского канала (ИД 1023)
Вид зоны	Водоохранная зона
Кадастровый район	78:00
Документ основание	Распоряжение
Автор документа	Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга
Номер документа	332-р
Содержание спец. зоны	В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и

Зоны, прошедшие кадастровый учет: Водоохранная зона

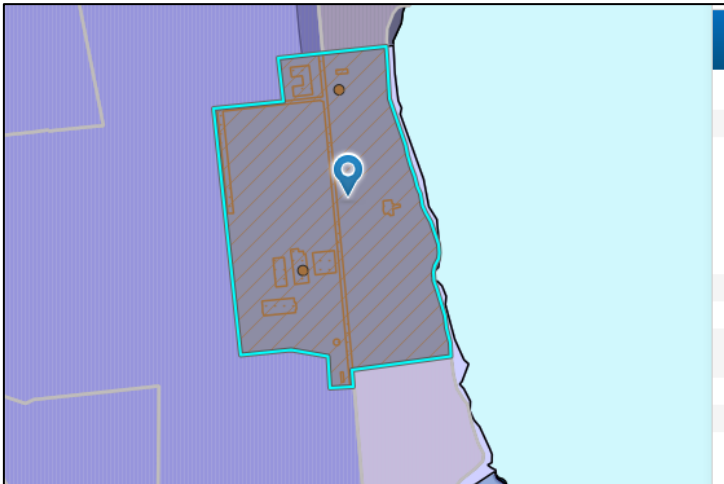


Водоохранная зона озера Дудергофское (ИД 2399)



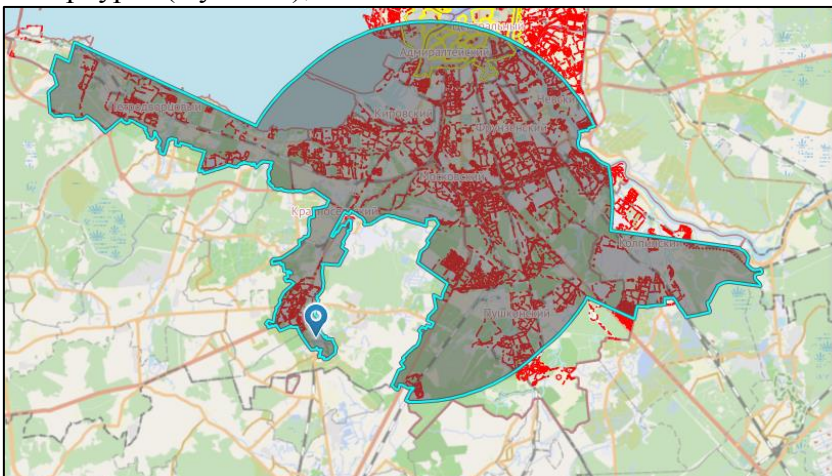
Зоны, прошедшие кадастровый учет: Водоохранная зона	
Уникальный номер зоны	2782
Учетный номер	78.40.2.113
Наименование зоны	Водоохранная зона озера Дудергофское (ИД 2399)
Вид зоны	Водоохранная зона
Кадастровый район	78:40
Документ основание	Приказ об утверждении результатов определения границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов Красносельского и Кировского районов Санкт-Петербурга, их координат и опорных точек
Автор документа	Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности
Номер документа	149-ОС
Содержание спец. зоны	Специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов живого

- Территориальная зона «Зона рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры».



Зоны, прошедшие кадастровый учет: Зона рекреационного назначения	
Уникальный номер зоны	25800
Учетный номер	78:40-7.337
Наименование зоны	Территориальная зона «Зона рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры»
Вид зоны	Зона рекреационного назначения
Кадастровый район	78:40
Документ основание	Постановление Правительства Санкт-Петербурга
Автор документа	Губернатор Санкт-Петербурга А.Д.Беглов
Номер документа	82
Содержание спец. зоны	

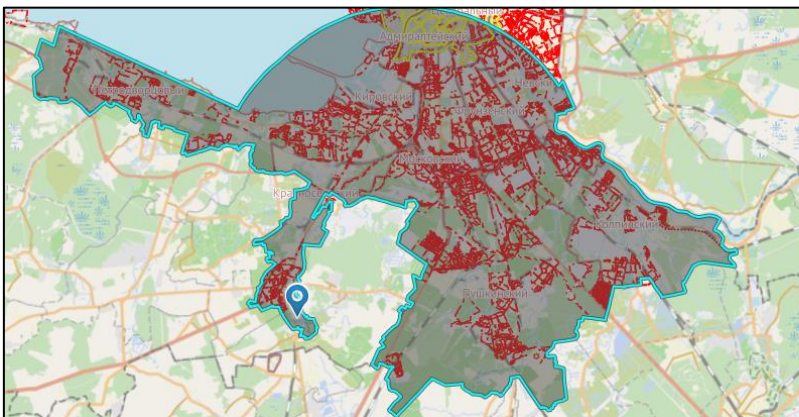
- Охранная зона транспорта: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);



Зоны, прошедшие кадастровый учет: Охранная зона транспорта	
Уникальный номер зоны	31809
Учетный номер	78:00-6.528
Наименование зоны	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
Вид зоны	Охранная зона транспорта
Кадастровый район	78:00
Документ основание	Приказ
Автор документа	Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации
Номер документа	985-П
Содержание спец. зоны	В соответствии с пп. в) п.2 Правил выделения на ПТ подзона, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности

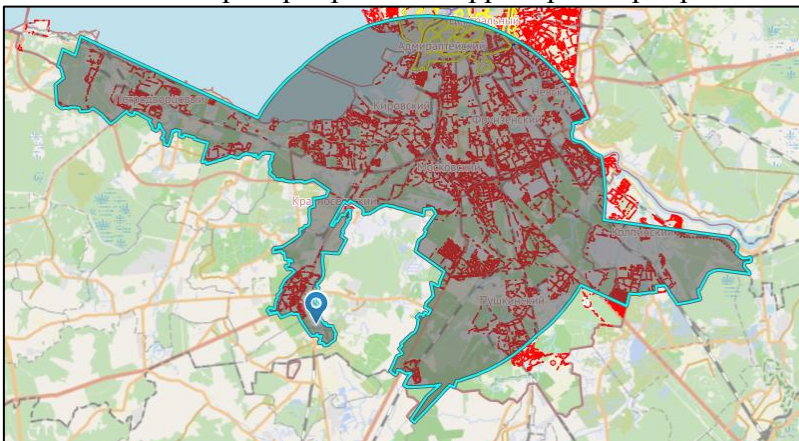
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);





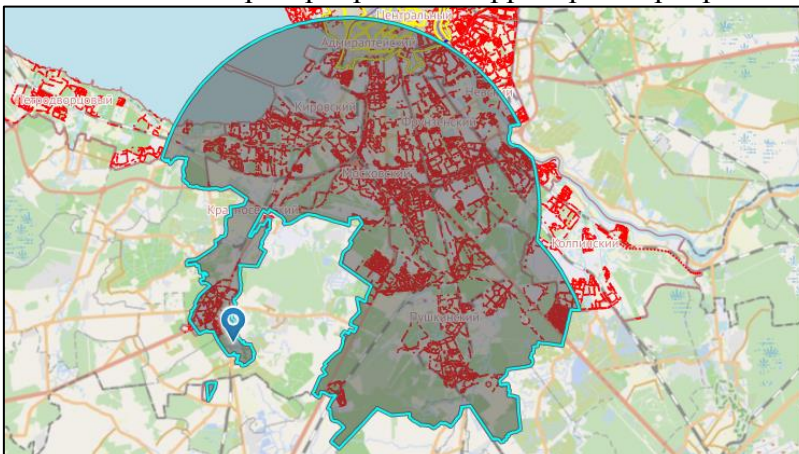
Приаэродромная территория: Четвертая подзона приаэродромной территории	
Наименование	Четвертая подзона приаэродромной территории
Разработчик	
Нормативный документ	Зем.К РФ, Возд.К РФ, постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460
Дата изменения	23.08.2023
Код по классификатору	216
Приаэродромная территория: Пятая подзона приаэродромной территории	
Приаэродромная территория: Шестая подзона приаэродромной территории	
Территория объекта культурного наследия: Территория объекта культурного наследия	
Зоны водных объектов: Водоохранная зона водного объекта	
Ориентировочные границы заявок на межевание: 40//1	

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);



Приаэродромная территория: Пятая подзона приаэродромной территории	
Наименование	Пятая подзона приаэродромной территории
Разработчик	
Нормативный документ	ЗемК РФ, Возд.К РФ, постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460
Дата изменения	23.08.2023
Код по классификатору	217
Приаэродромная территория: Шестая подзона приаэродромной территории	
Территория объекта культурного наследия: Территория объекта культурного наследия	
Зоны водных объектов: Водоохранная зона водного объекта	
Ориентировочные границы заявок на межевание: 40//1	
Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию): 40_33261	
Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию): 40_33261	

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)



Приаэродромная территория: Шестая подзона приаэродромной территории	
Наименование	Шестая подзона приаэродромной территории
Разработчик	
Нормативный документ	Зем.К РФ, Возд.К РФ, постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460
Дата изменения	23.08.2023
Код по классификатору	218
Территория объекта культурного наследия: Территория объекта культурного наследия	
Зоны водных объектов: Водоохранная зона водного объекта	
Ориентировочные границы заявок на межевание: 40//1	
Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию): 40_33261	
Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию): 41_35411	

Здание в составе Объекта оценки не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, но расположено на территории выявленного объекта культурного наследия «Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря» (основание: приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15; адрес НПА: г. Красное Село, Гатчинское шоссе - западный берег Дудергофского озера).

Деятельность на территории объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

Принятие решения КГИОП о возможности или невозможности демонтажа Здания осуществляется по результатам анализа представленных материалов о наличии (отсутствии) его историко-культурной ценности в рамках установленного статьей 16.1 Федерального закона № 73-ФЗ порядка выявления объектов культурного наследия (с учетом особенностей, установленных статьей 12.1 закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге»).

Таким образом, историко-культурные исследования, составленные на основании документов и материалов, содержащих информацию об объекте исследования, включая сведения о времени его возникновения (создания), датах основных изменений (перестроек) и (или) датах связанных

с ним исторических событий, а также фотографических изображений объекта, с обоснованными выводами об отсутствии его историко-культурной ценности могут быть оформлены в виде раздела, либо отдельным томом проектной документации и представлены на рассмотрение в КГИОП.

Данные сведения также могут быть поданы в составе раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия или проекта обеспечения сохранности объектов культурного наследия, необходимость в разработке которых регламентируется требованиями ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ.

Согласно выписке из ЕГРН на здание в составе Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение	
	
Фото 1. Вид Объекта оценки	Фото 2. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения
	
Фото 3. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения	Фото 4. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения
	
Фото 5. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ	Фото 6. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 7. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 8. Вид Объекта оценки

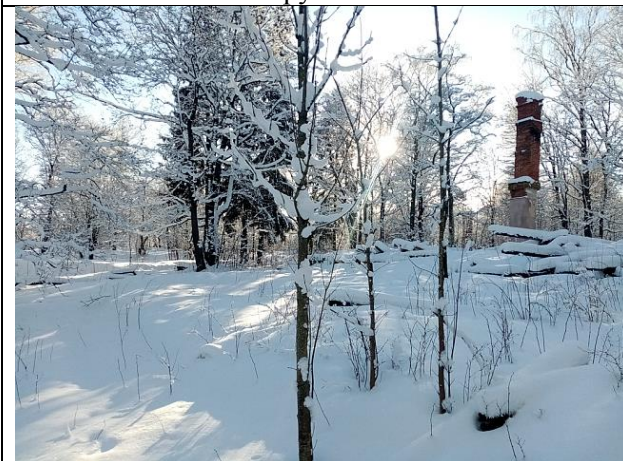


Фото 9. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 12. Вид Объекта оценки



А К Т
контрольного осмотра здания от «14» февраля 2025 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Красное Село, Гатчинское шоссе, дом 56, литера Д	256,2	78:40:0906503:1043
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, Гатчинское шоссе, земельный участок 56д	1200	78:40:0906503:1487

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный со двора;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: утрачены;

Год постройки: 1916;

Окна: по периметру, во двор;

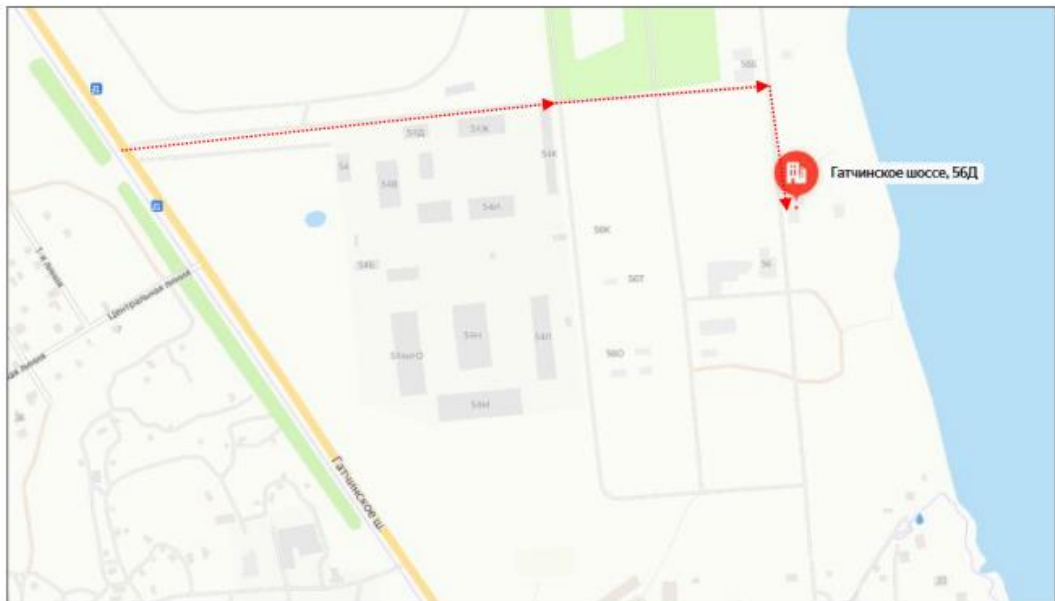
Материал стен: кирпичные.

Примечания:

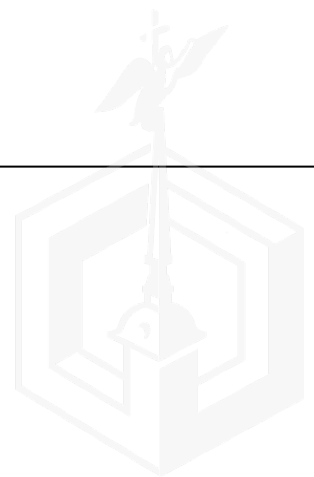
Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен.

Здание находится в неудовлетворительном состоянии, практически полностью разрушено.

Сохранившиеся элементы одноэтажного здания: кирпичные печные трубы, части фундамента.



Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:
 Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.
 mail@kliring.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:

- наименование объекта недвижимости, расположенного в границах земельного участка Объекта оценки – домик для летних сборов, кадастровый номер 78:40:0906503:1043, площадь Объекта – 256,2 кв.м, этажность –1 этаж, год постройки 1916 г.;
- здание представляет собой разрушенное 1-этажное капитальное нежилое строение;
- вид разрешенного использования земельного участка – туристическое обслуживание, площадь – 1200 кв.м;
- Объект оценки полностью расположен на территории выявленного объекта культурного наследия «Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря»;
- здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия;
- действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а так же в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;
- на территории объекта культурного наследия *запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства;*

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является коммерческое использование Объекта оценки в существующих *объемно-пространственных характеристиках*, в варианте размещения объекта рекреационного назначения, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2.5 Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	5 830 000	
Земельный участок	5 720 000	
на 1 кв. м	4 767	
Нежилое здание	110 000	
на 1 кв. м	429	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 200 000</i>	<i>6 400 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	22 756	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	5 852 000	
Земельный участок	5 720 000	
на 1 кв. м	4 767	
Нежилое здание	132 000	
на 1 кв. м	515	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 300 000</i>	<i>6 400 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС	22 842	

¹ 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.

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.