Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Гатчинское шоссе, дом 56, литера В одновременно с отчуждением земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, Гатчинское шоссе, земельный участок 56в

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 22.04.2025.

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.

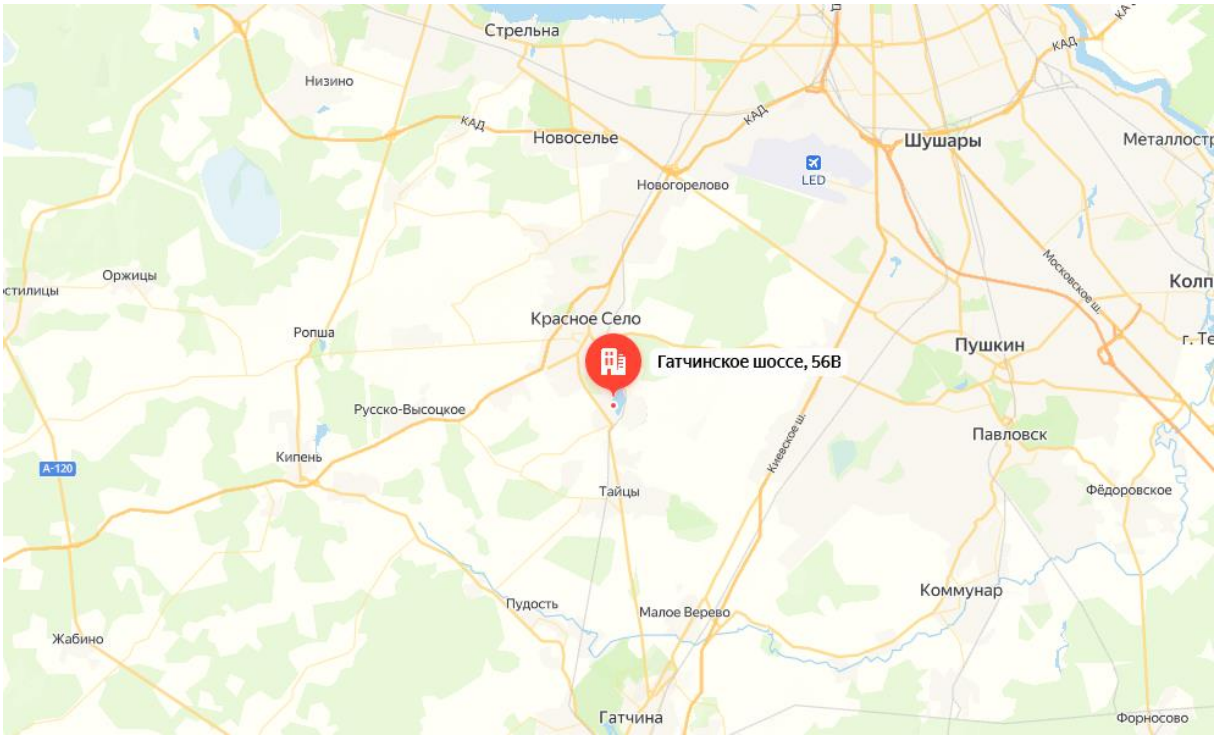


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

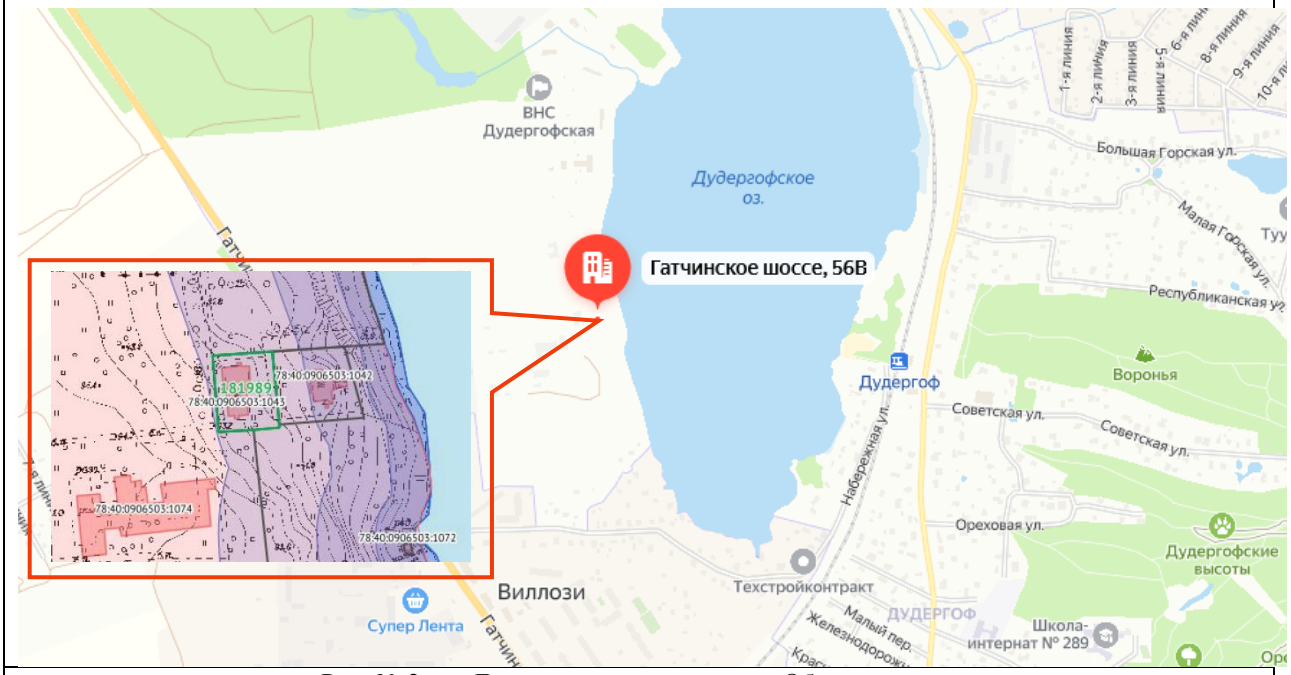


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1481 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0906503:1488
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
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 РТ - зона режимных территорий; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» ТР3-2 - 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	78:40:0906503:1042
Площадь застройки, кв.м.	161,0 (в т.ч. крыльца – 18,0 кв. м)
Общая площадь здания, кв.м.	118,3
Объем здания, куб.м.	464
Группа капитальности	IV
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Домик для летних сборов
Использование	Не используется; согласно Технического паспорта – служебное здание
Материал	Стены: бревенчатые, обш. вагонкой с окраской
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
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 руинировано. Сохранившиеся элементы одноэтажного здания: 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, рекреационныеми 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 «Дом командира (деревянный)», 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;

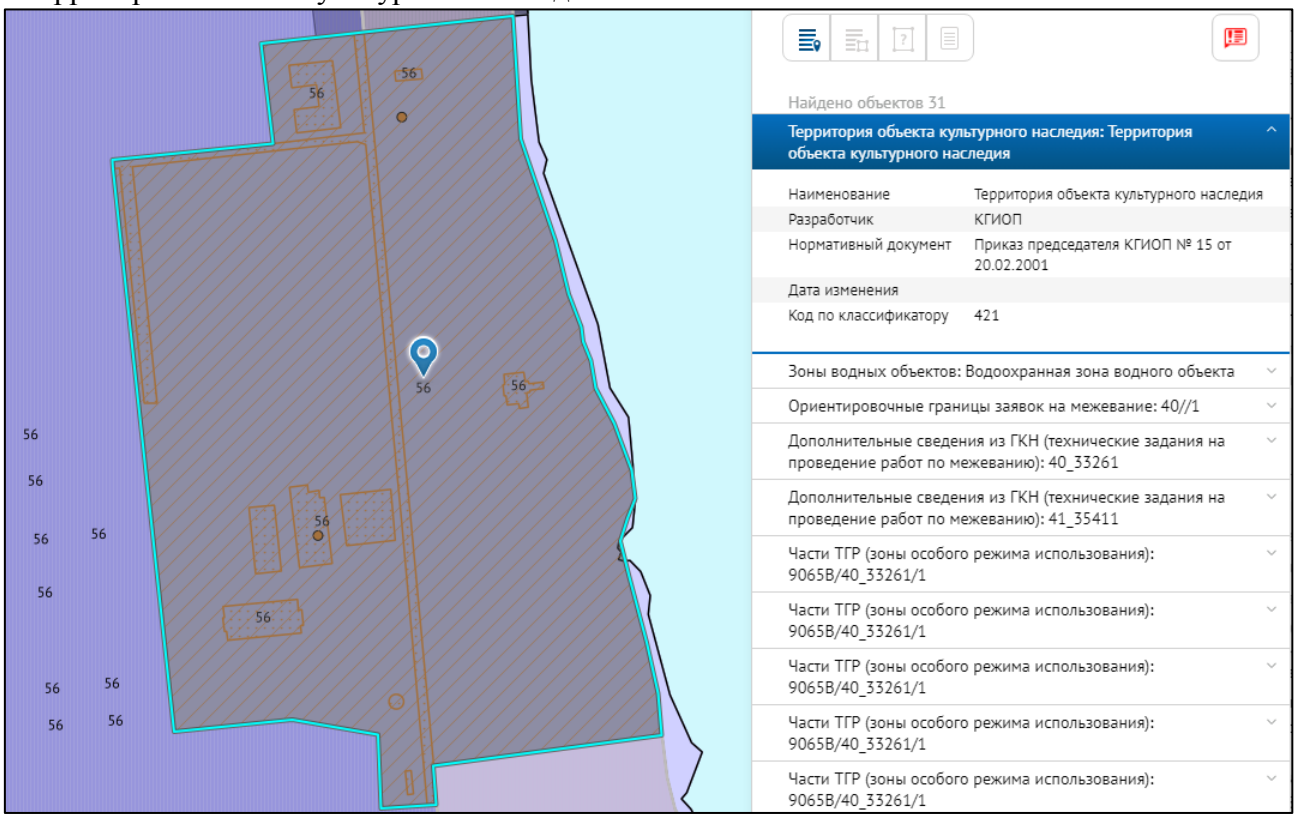
2) На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

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.

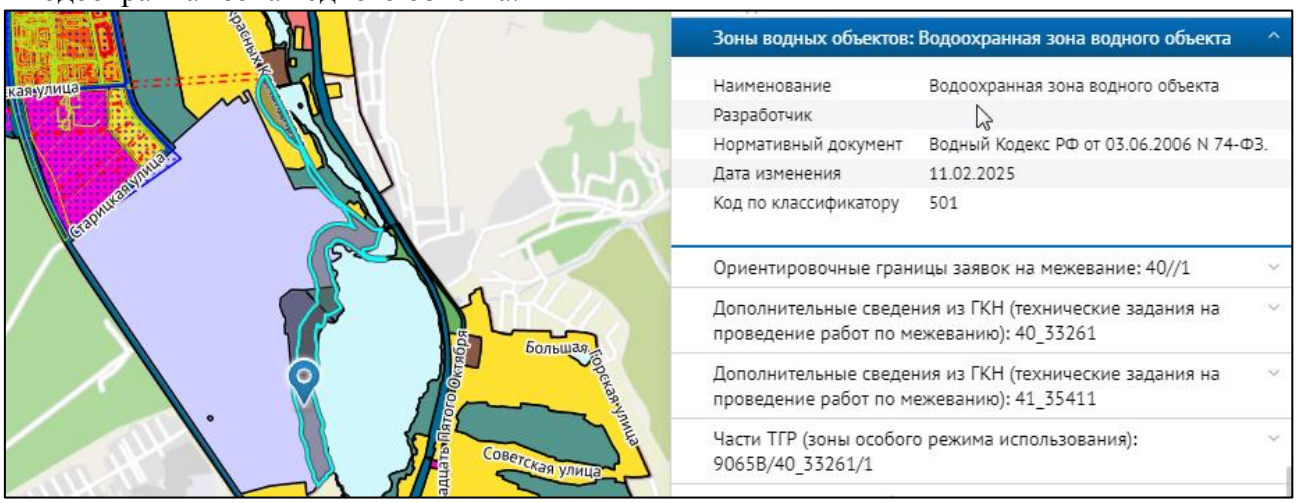
Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в границах:

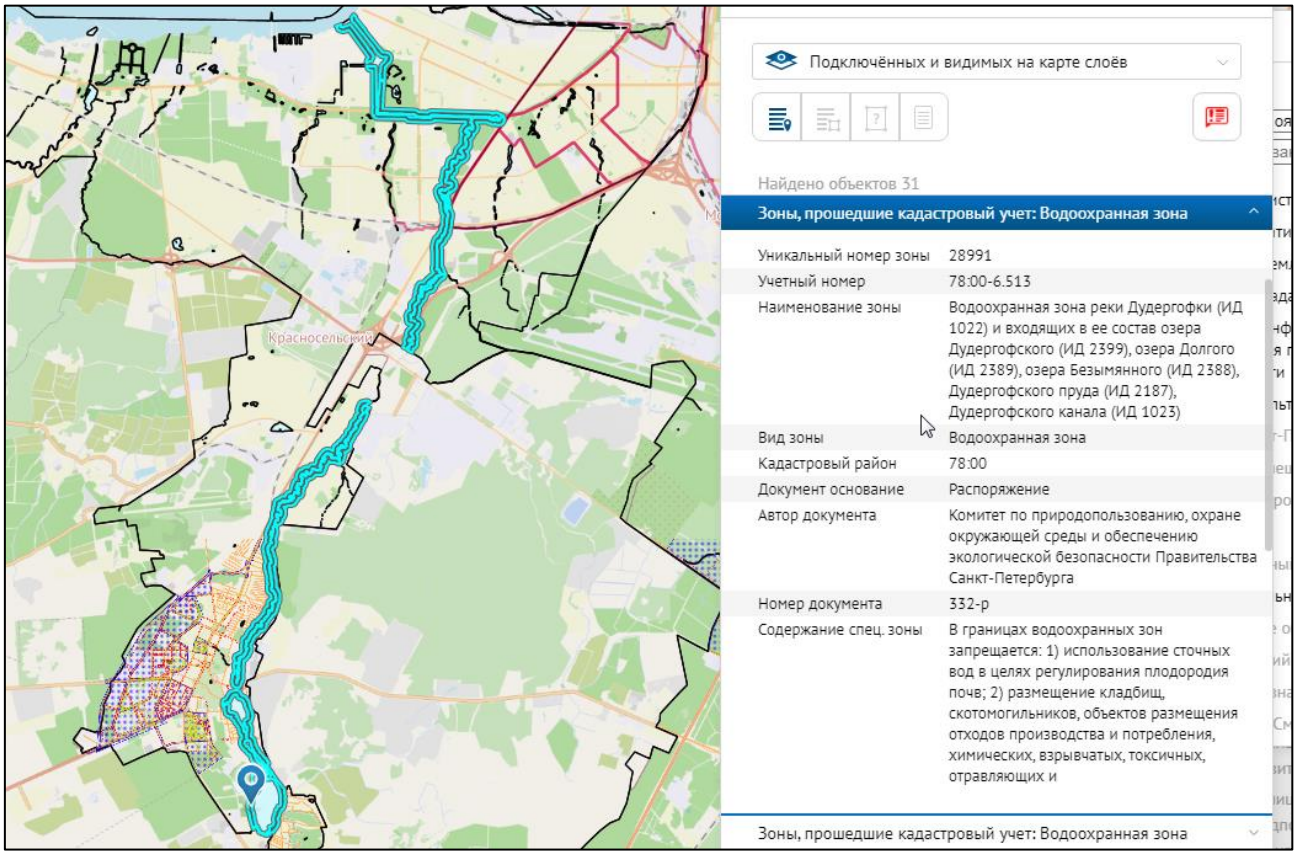
- Территория объекта культурного наследия



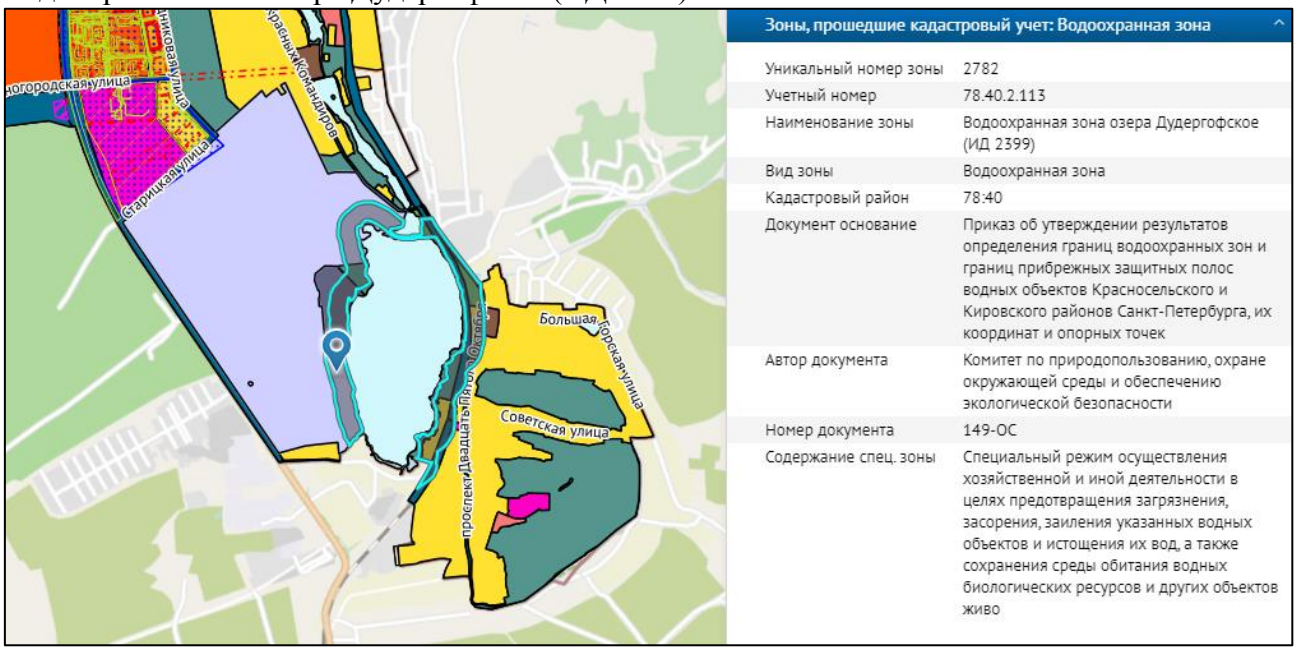
- Водоохранная зона водного объекта.



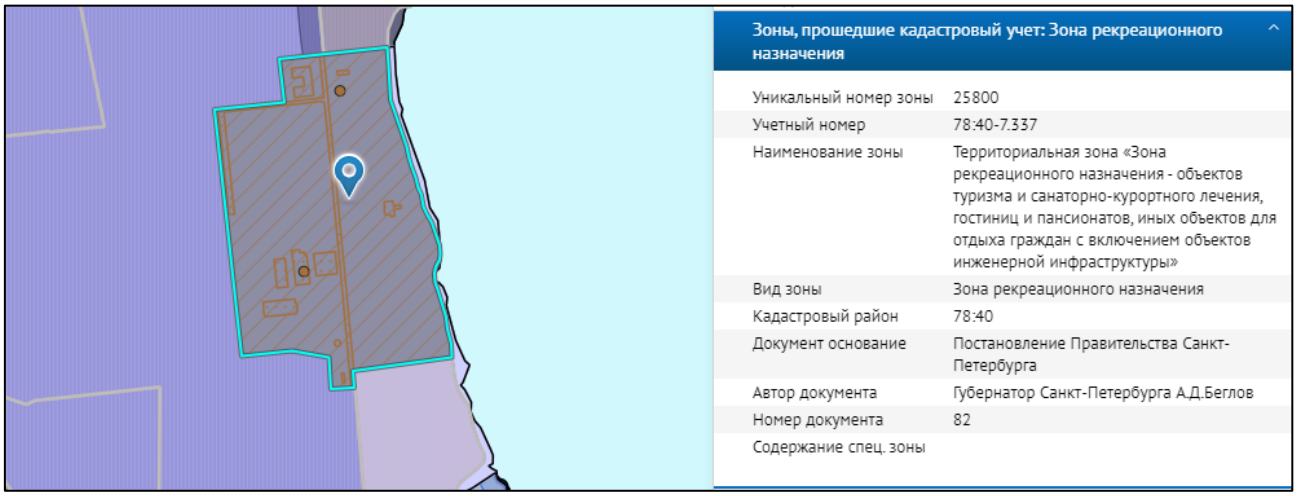
Водоохранная зона реки Дудергофки (ИД 1022) и входящих в ее состав озера Дудергофского (ИД 2399), озера Долгого (ИД 2389), озера Безымянного (ИД 2388), Дудергофского пруда (ИД 2187), Дудергофского канала (ИД 1023).



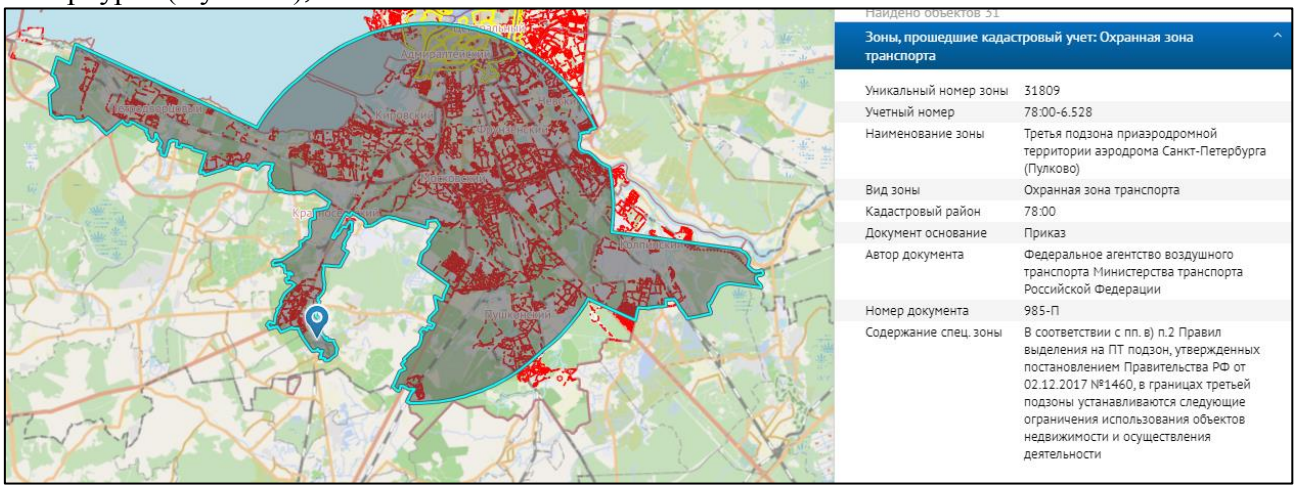
Водоохранная зона озера Дудергофское (ИД 2399)



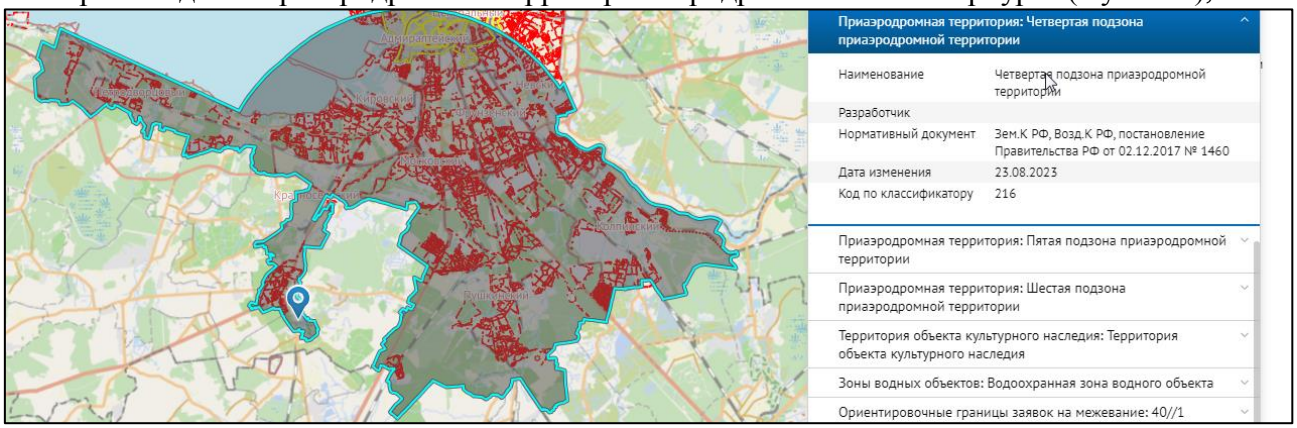
- Территориальная зона «Зона рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры».



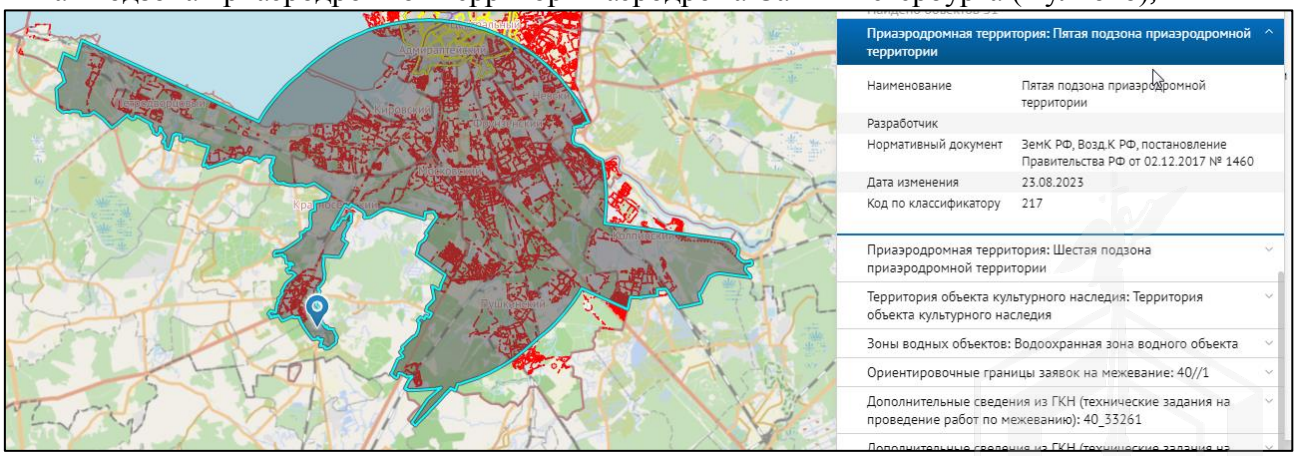
- Охранная зона транспорта: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);



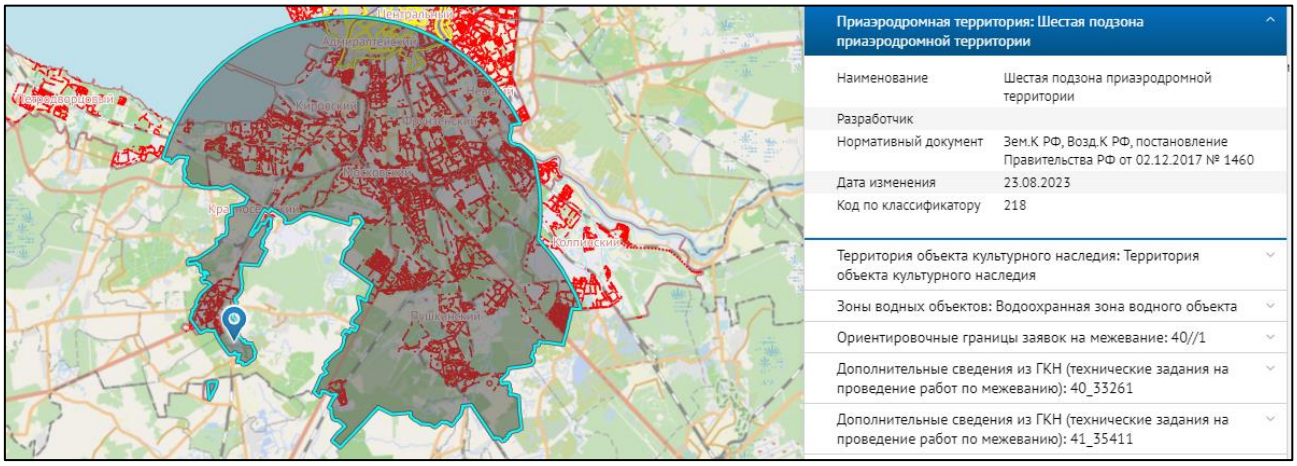
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);



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



Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)



Здание в составе Объекта оценки имеет статус выявленного объекта культурного наследия «Дом командира (деревянный)», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря» на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15.

В соответствии с действующим законодательством в сфере сохранения культурного наследия *снос выявленного объекта культурного наследия запрещен*.

Виды разрешенного использования земельного участка и объекта (объектов) капитального строительства определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

- Покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в последней редакции, действующей с 13 января 2025 года).

Согласно статье 47.3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия (пп 1-3) вышеуказанного закона:

1. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47_6 настоящего Федерального закона, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

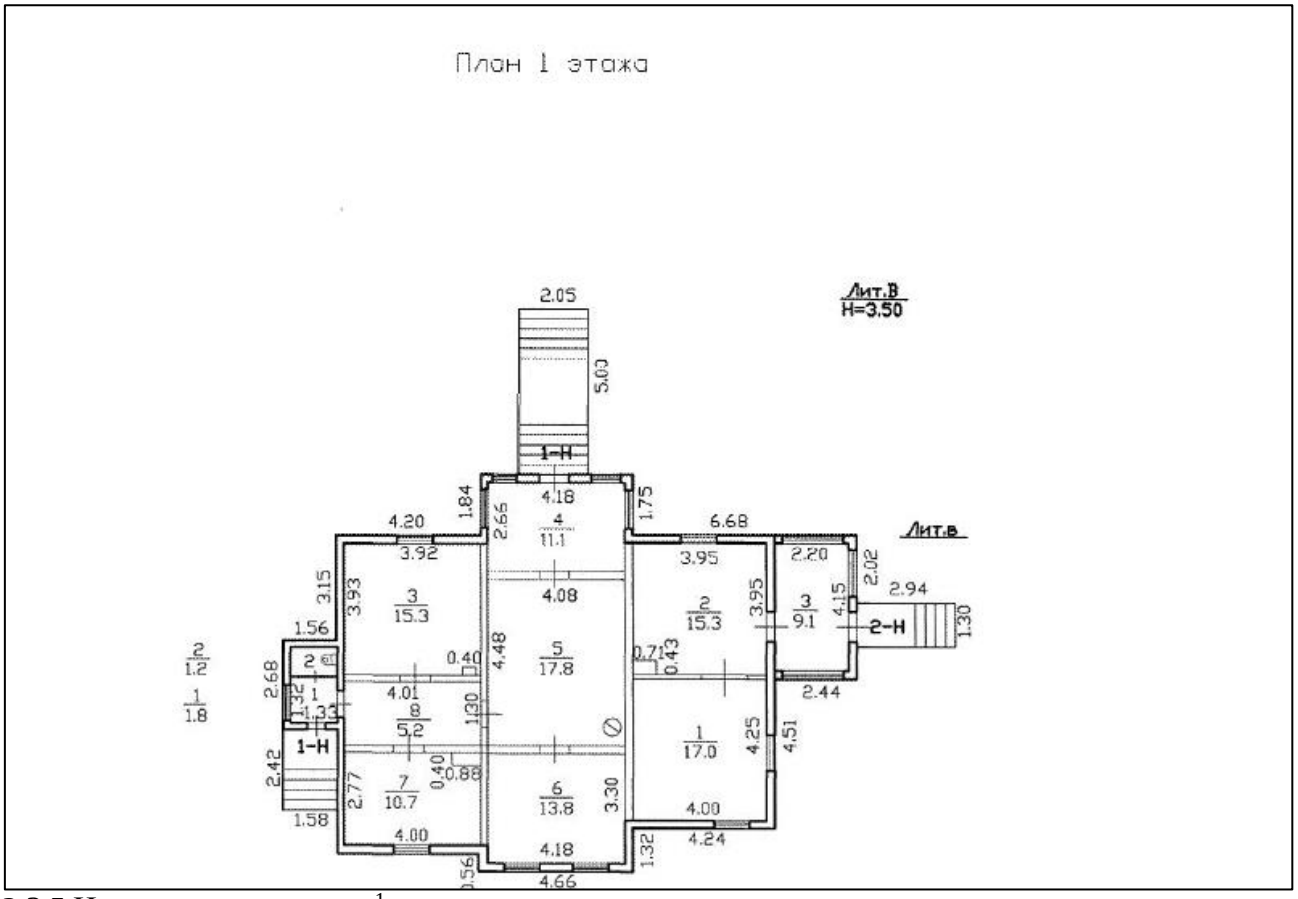
2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен.

Согласно выписке из ЕГРН на *здание* в составе Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

2.3.4 План объекта



2.3.5 Историческая справка[1]

Красносельский воинский лагерь Императорской гвардии возник во второй половине XVIII века, его территория делилась рекой Дудергофкой на Авангардный (западный) и Главный (восточный) лагерь. Фронтом лагерь разворачивался на Военное поле, достопримечательностями которого были обнесённая рвом Лабораторная роща и Царский валик.

Лагерь существует со времен легендарных Красносельских маневров, сыгравших важнейшую роль в развитии и строительстве Красного Села в XIX веке. Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря числится как охраняемый объект в КГИОП, датой возникновения указывается 1884 год. Небольшой одноэтажный дом командира фигурирует во многих исторических описаниях, на старых снимках:

Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря заброшен приблизительно с 2010 года.

В 2016 году здание в составе Объекта оценки (деревянный дом командира) подверглось пожару:

[1] https://красносельскиймузей.рф/routes/imperatorskaya-gvardiya/; https://www.citywalls.ru/house19535.html; https://krasnosel.com/2-news/2698-byl-dom-komandira

2.3.6 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 и ближайшего окружения
Фото 13. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения	Фото 14. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения

2.3.7 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра здания от «22» апреля 2025 г.

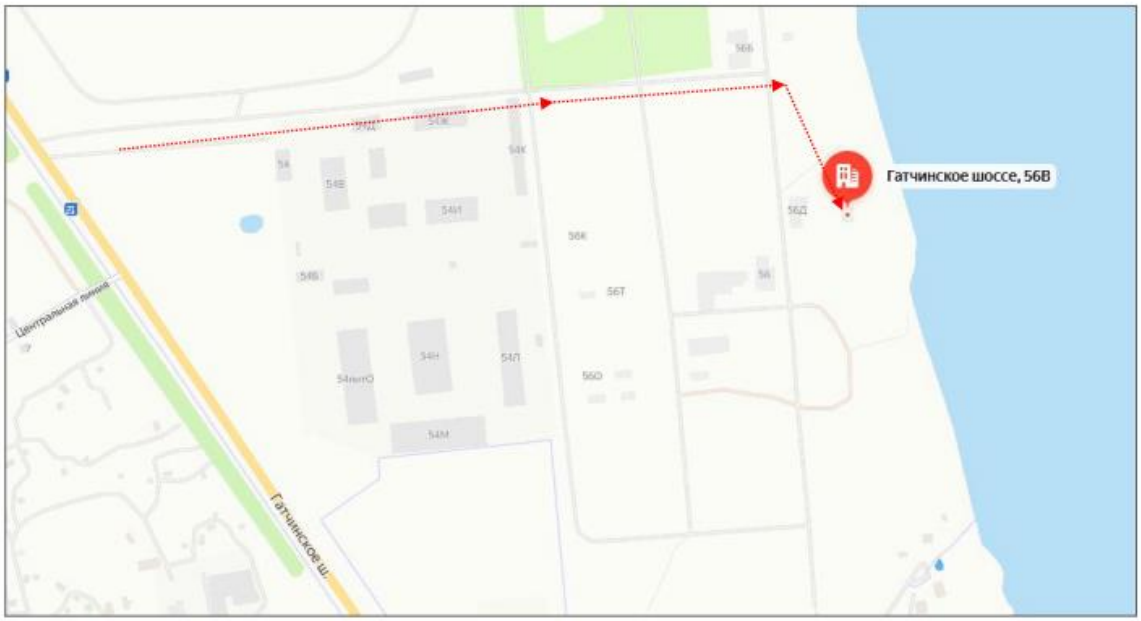
1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Красное Село, Гатчинское шоссе, дом 56, литера В	118,3	78:40:0906503:1042
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, Гатчинское шоссе, земельный участок 56в	1481	78:40:0906503:1488

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный со двора;
Этажность: 1;
Элементы благоустройства: утрачены;
Год постройки: 1916;
Окна: по периметру, во двор (утрачены);
Материал стен: бревенчатые, обшиты вагонкой с окраской (утрачены).

Примечания:
Здание руинированное. Сохранившиеся элементы одноэтажного здания: части фундамента.
Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен.



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 78:40:0906503:1042, площадь Объекта – 118,3 кв.м, этажность –1 этаж, год постройки 1916 г.;
- здание представляет собой руинированное 1-этажное капитальное нежилое строение;
- Вид разрешенного использования земельного участка – предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории, площадь – 1481 кв.м;
- Земельный участок в составе Объекта оценки полностью расположен в границах территории выявленного объекта культурного наследия «Дом командира (деревянный)», входящего в состав ансамбля «Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря», (адрес НПА: г. Красное Село, Гатчинское шоссе - западный берег Дудергофского озера);
- Здание является выявленным объектом культурного наследия «Дом командира (деревянный)», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс зданий и сооружений Авангардного лагеря» на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15; в соответствии с действующим законодательством в сфере сохранения культурного наследия *снос выявленного объекта культурного наследия запрещен*.
- виды разрешенного использования земельного участка и объекта (объектов) капитального строительства определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия*;*
- Покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в последней редакции, действующей с 13 января 2025 года).

Таким образом, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является коммерческое использование Объекта оценки, в варианте размещения объекта рекреационного назначения, *при условии воссоздания внешнего облика утраченного объекта культурного наследия, без изменений объемно-планировочных и конструктивных решений и структур,* в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**7 230 000**	
Земельный участок	7 160 000	
на 1 кв. м	*4 835*	
Нежилое здание	70 000	
на 1 кв. м	*592*	
Диапазон стоимости, руб.	*6 500 000*	*8 000 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	61 116	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**7 244 000**	
Земельный участок	7 160 000	
на 1 кв. м	*4 835*	
Нежилое здание	84 000	
на 1 кв. м	*710*	
Диапазон стоимости, руб.	*6 500 000*	*8 000 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС	61 234	