

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 16, корпус 1, литера А, кад. номер 78:40:0009017:3142

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (дом 16, корпус 1, литера А)), кад. номер 78:40:0009017:3776.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 22.07.2025;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

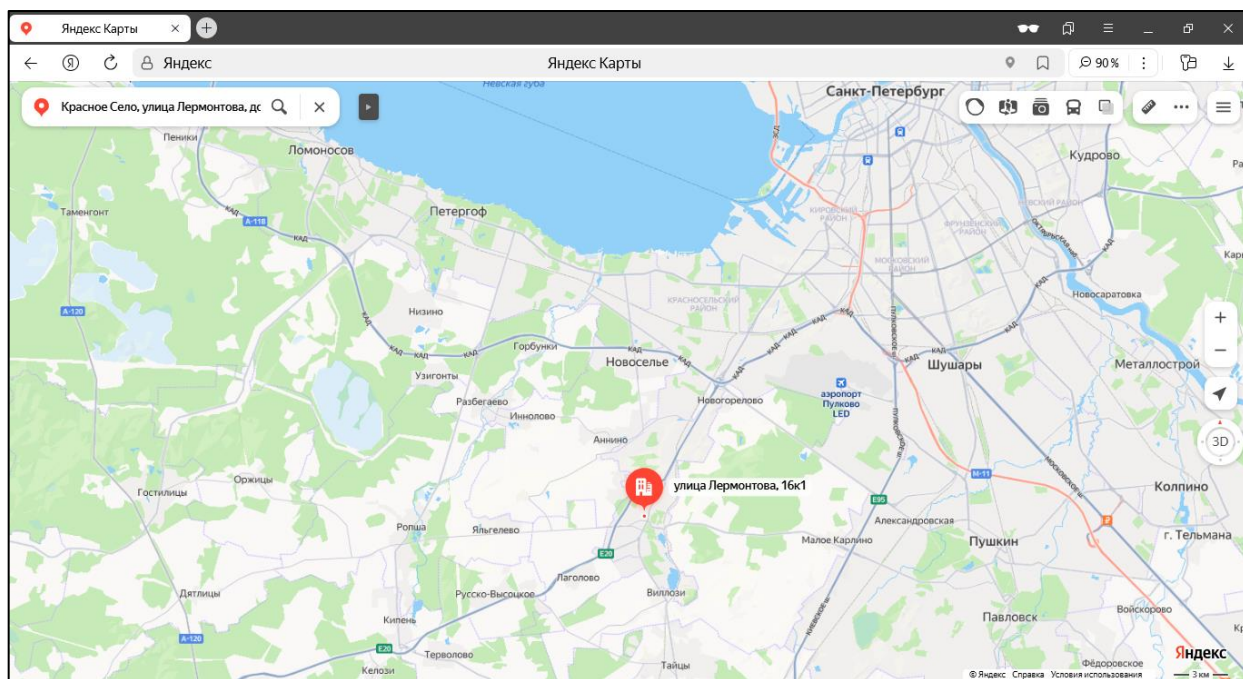


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



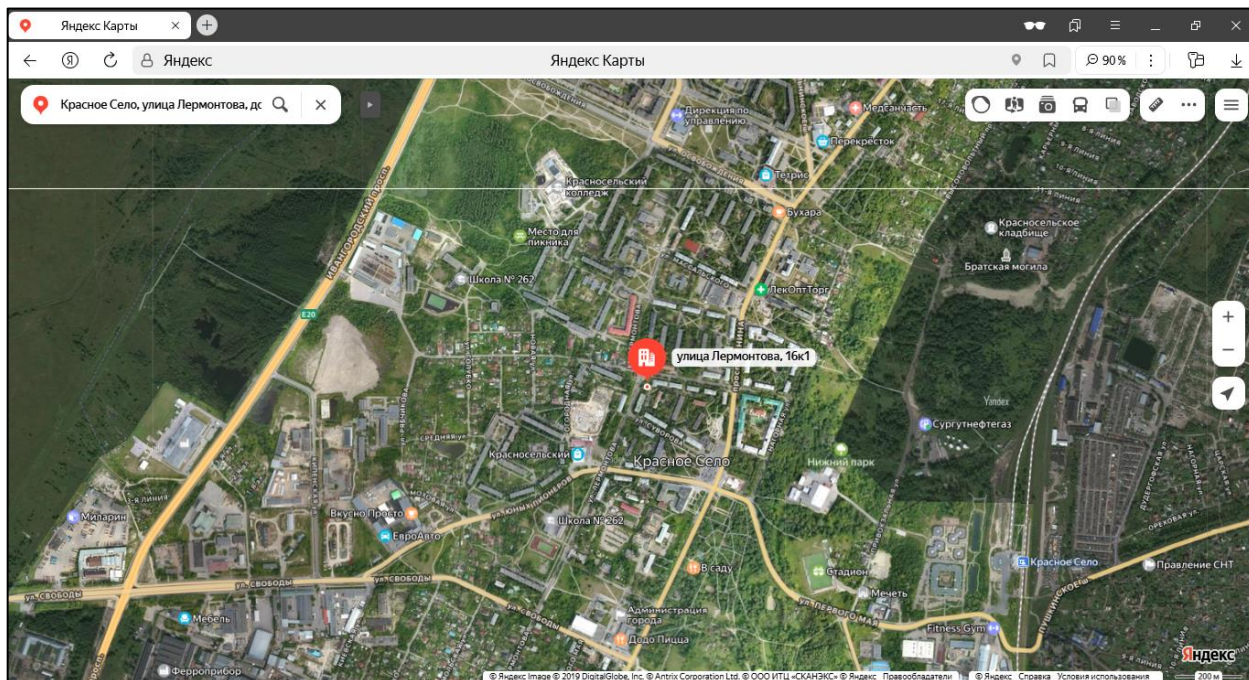


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (дом 16, корпус 1, литера А))
Площадь земельного участка	550 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009017:3776
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 841 639,45
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	6 984,799
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Среднеэтажная жилая застройка
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0009017:3776-78/011/2022-1 от 07.06.2022
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены



2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 16, корпус 1, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	327,9
Кадастровый номер	78:40:0019284:1015
Кадастровая стоимость здания, руб.	9 054 080,19
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	27 612,32
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	Данные отсутствуют
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	Данные отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0009017:3142-78/011/2021-1 от 28.01.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1939
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт). Здание законсервировано, вход в помещение закрыт. Доступ не обеспечен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Визуально коммуникации не выявлены. Здание законсервировано. По данным паспорта на многоквартирный дом объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением.

Земельный участок

Дата обновления информации: 17.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:40:0009017:3776

Дата присвоения кадастрового номера

07.06.2022

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (дом 16, корпус 1, литера А))

Площадь, кв.м

550

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Среднеэтажная жилая застройка

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

3841639.45

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

16.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 78:40:0009017:3776-78/011/2022-1 от 07.06.2022

Здание

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:40:0009017:3142

Дата присвоения кадастрового номера

19.09.2012

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 16, корпус 1, литера А

Площадь, кв.м

327.9

Назначение

Нежилое

Количество этажей

2

Материал наружных стен

Кирпичные

Год ввода в эксплуатацию

1939

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

9054080.19

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

16.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 78:40:0009017:3142-78/011/2021-1 от 28.01.2021

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Рисунок 4. Справочная информация по зданию



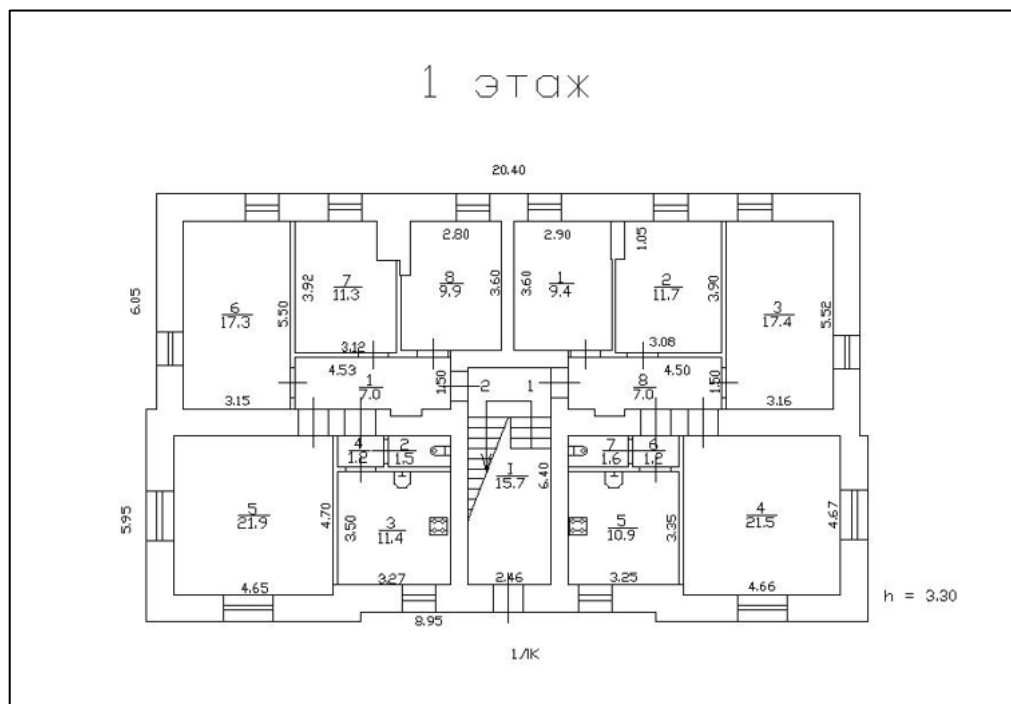


Рисунок 5. поэтажный план здания, 1 этаж

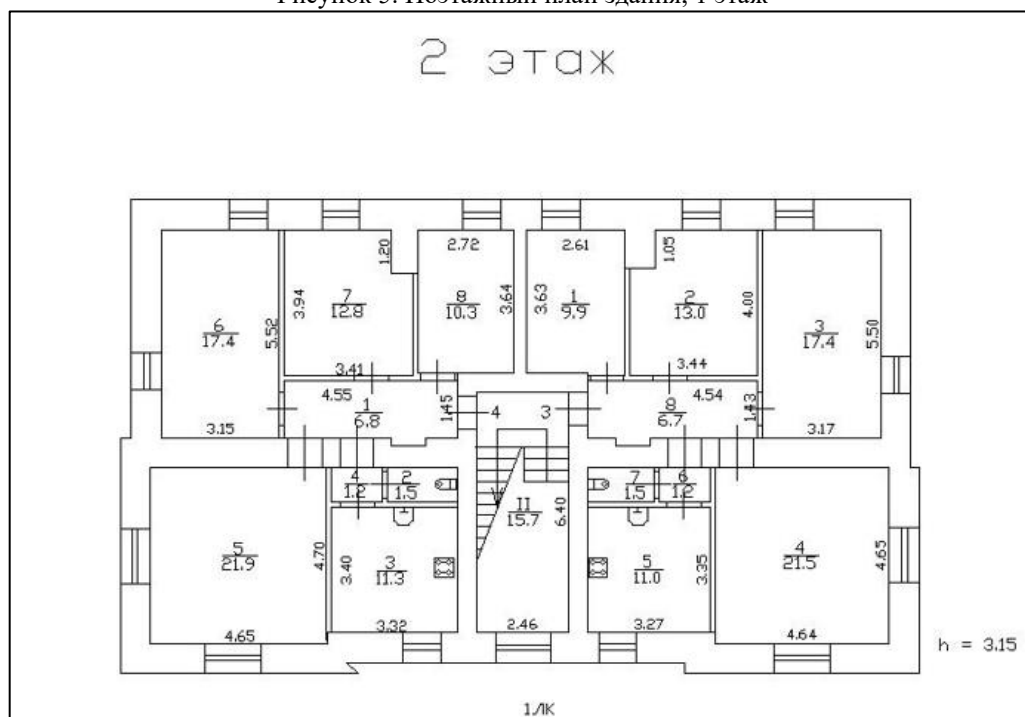


Рисунок 6. поэтажный план здания, 2 этаж

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга.



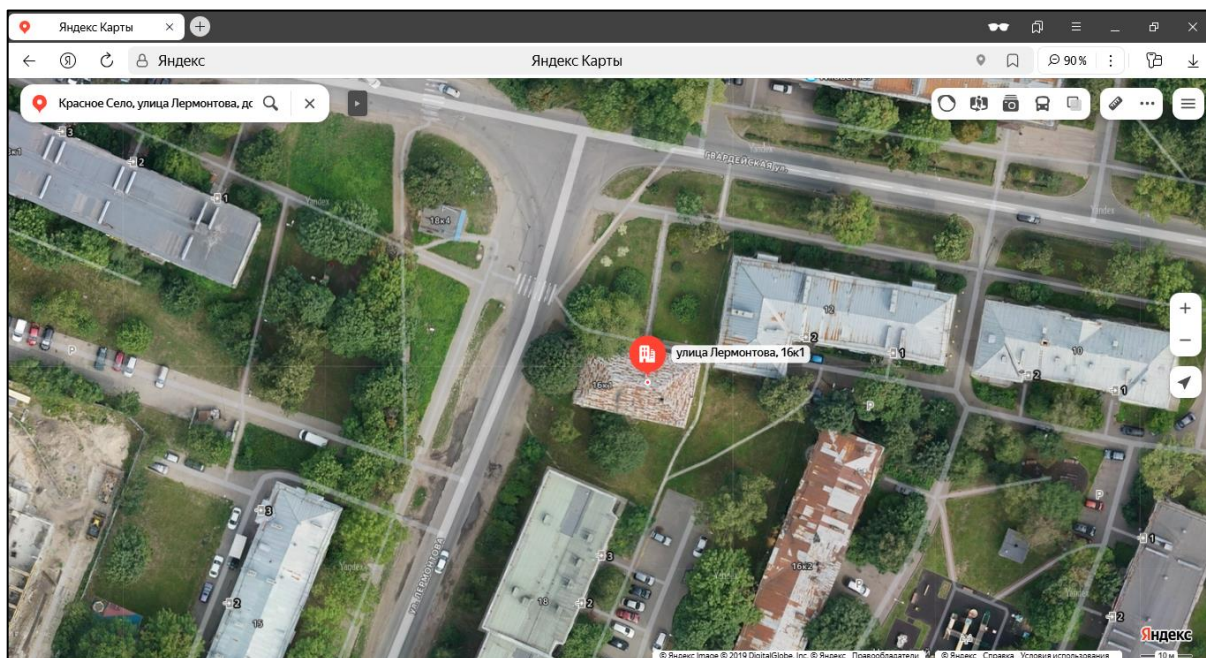


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен в г. Красное Село. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Красное Село» находится на расстоянии 1,7 км (25 минут пешком).

Объект оценки расположен на расстоянии около 1 км от крупной транспортной магистрали – Ивангородский проспект.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **ЖЗ** - зона застройки среднетажными жилыми домами.

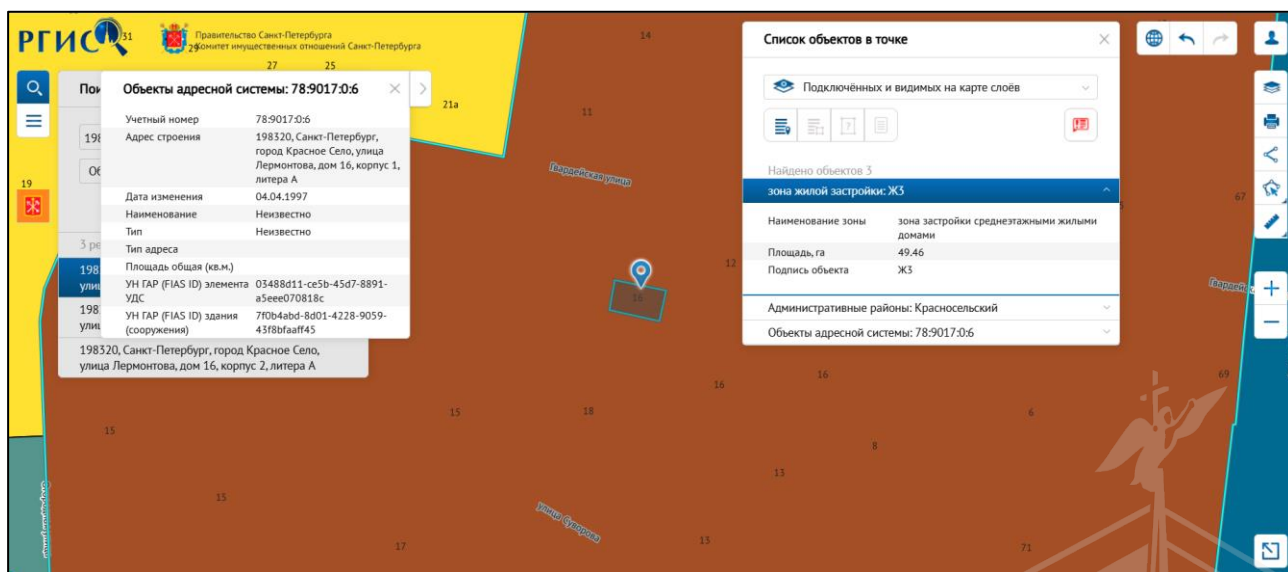


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону 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.

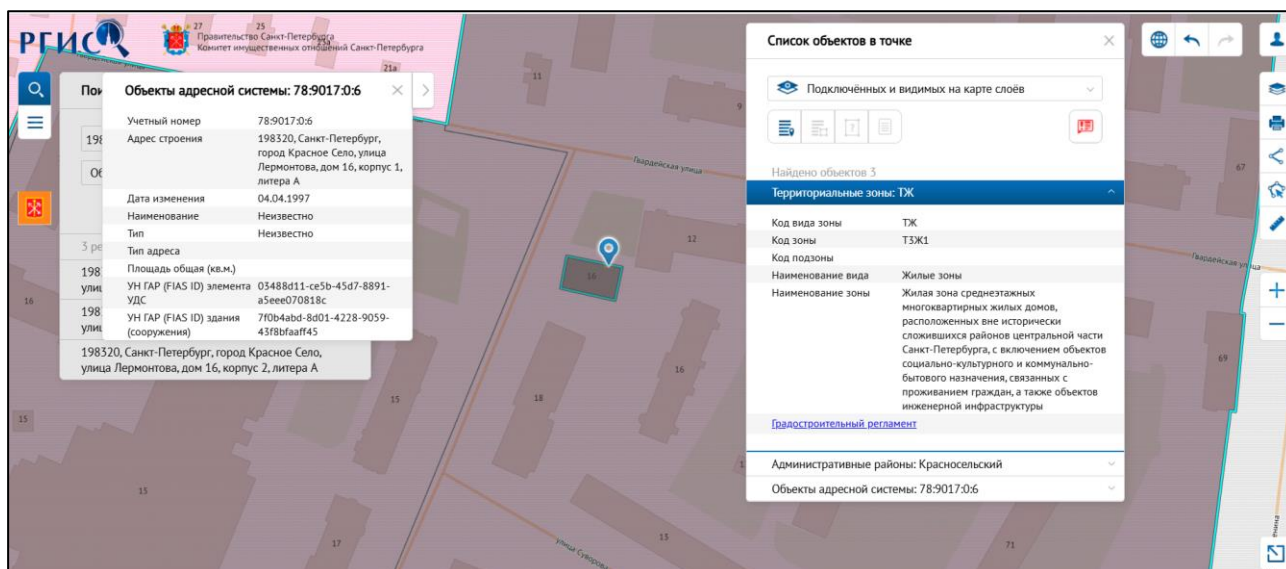


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 14.02.1977 № 79 утвержден Проект детальной планировки центральной части Красного Села (Красносельского района).

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



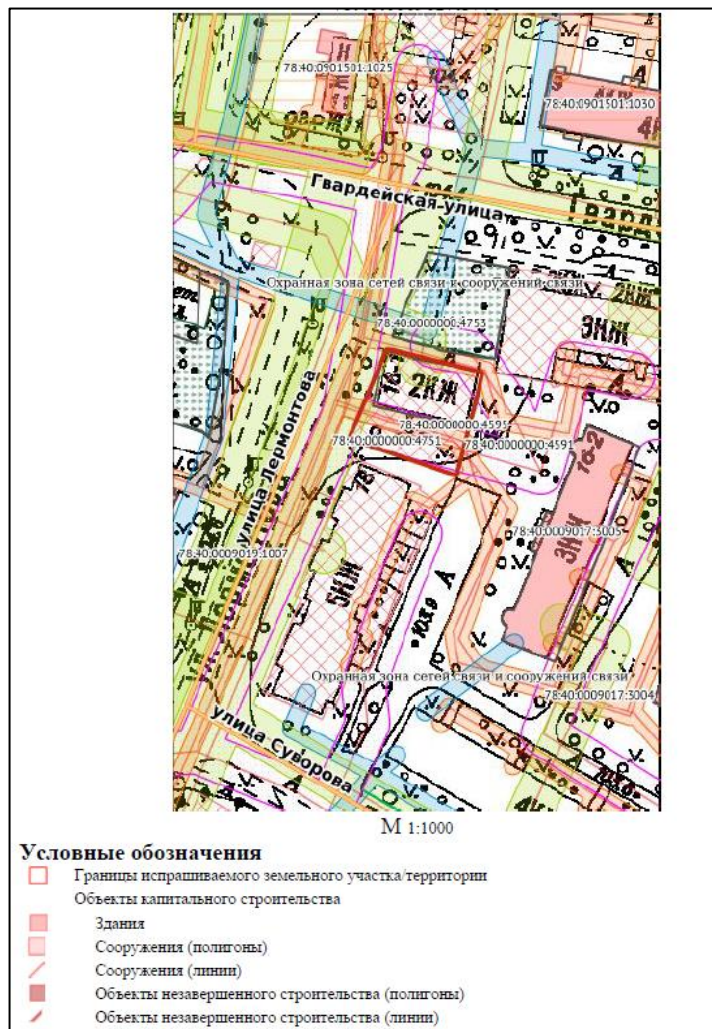


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: г.Санкт-Петербург, земельный участок 16а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (дом 16, корпус 1, литера А) кадастровый номер 78:40:0009017:3776

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах образованного земельного участка площадью 550 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009017:3776, с видом разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка;

- в границах рассматриваемого участка расположено здание - многоквартирный дом, кадастровый номер 78:40:0009017:3142, площадью 327, 9 кв.м.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 №480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90039476 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90062718 на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее ограничение (обременение):

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:40:0009017:3776/1	550	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
78:40:0009017:3776/2	55	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
78:40:0009017:3776/3	33	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
78:40:0009017:3776/4	28	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети
78:40:0009017:3776/5	120	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети
78:40:0009017:3776/6	38	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:40:0009017:3776/7	249	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:40:0009017:3776/8	63	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из ФГИС ЕГРН от 16.06.2022 № №99/2022/473989395; 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: 78:40-6.2046; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:40:0000000:5720, ограниченная с северной стороны - Геологической улицей, с северо-восточной стороны - Боровой улицей, с юго-восточной стороны - Нагорной улицей, с южной стороны - улицей Юных Пионеров, с западной стороны - Ивангородским проспектом; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций



Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:40:0009017:3776/9	63	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: 78:40-6.2630; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:40:0000000:6381; Тип зоны: Охранная зона тепловых сетей
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: -запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта

В соответствии с Распоряжением КИО № 1802-рз от 08.07.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, д. 16, корп. 1, литера А одновременно с отчуждением земельного участка» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

-в соответствии с информацией региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

- 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» Объект и Земельный участок расположены в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(16)16, в связи с чем покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-7260 от 29.04.2025, объект по адресу Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, д. 16, корп. 1, литера А не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-16937/25-0-1 от 17.04.2025 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 1 ба, площадь 550 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009017:3776, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-10078/25-0-1 от 17.04.2025 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (кадастровый номер: 78:40:0009017:3776) 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 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.

Согласно Письму КГИОП № 01-43-10075/25-0-1 от 18.04.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 16, корпус 1, литера А здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН) и расположено вне границ территорий ОКН.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в ред. от 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» (далее – Закон СПб № 820-7) здание размещено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(16)16 за пределами исторически сложившихся центральных районов (Красносельский район) Санкт-Петербурга.

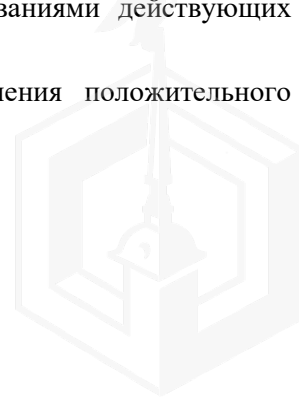
Согласно представленным сведениям Здание двухэтажное, кирпичное, введено в эксплуатацию в 1939 году. Здание формирует уличный фронт ул. Лермонтова, ул. Гвардейская.

Здание является историческим в силу положений Закона СПб № 820-7.

Согласно общему режиму Закона СПб № 820-7 на территории ЗРЗ устанавливаются (в том числе) следующие запреты: Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

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.



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Адресный указатель



Фото № 4. Внешний вид здания



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания





Фото № 7. Внешний вид здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10. Внешний вид здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 16, корпус 1, литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (дом 16, корпус 1, литера А))
Площадь земельного участка, кв. м	550
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009017:3776
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 16, корпус 1, литера А
Общая площадь, кв. м	327,9
Кадастровый номер	78:40:0019284:1015
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт). Здание законсервировано, вход в помещение закрыт. Доступ не обеспечен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Визуально коммуникации не выявлены. Здание законсервировано. По данным паспорта на многоквартирный дом объект оборудован водопроводом, электроснабжением и отоплением.
Перепланировки	Здание законсервировано, вход в помещение закрыт. Доступ не обеспечен
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.07.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется. Здание законсервировано, вход в помещение закрыт

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреева А.С.
Подпись	
Дата	22.07.2025



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90062718 ВРИ земельного участка: среднеэтажная жилая застройка
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90039476 назначение здания - нежилое, наименование – нежилое здание.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в 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 действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону 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.
- Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-10078/25-0-1 от 17.04.2025 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (кадастровый номер: 78:40:0009017:3776) расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)16) объектов культурного наследия.
- Согласно Письму КГИОП № 01-43-10075/25-0-1 от 18.04.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 16, корпус 1, литера А здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН) и расположено вне границ территорий ОКН.
- Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-16937/25-0-1 от 17.04.2025 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 1 ба, площадь 550 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009017:3776, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.
- Объект оценки расположен в г. Красное Село. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки. Ближайшая железнодорожная станция «Красное Село» находится на расстоянии 1,7 км (25 минут пешком). Объект оценки расположен на расстоянии около 1 км от крупной транспортной магистрали – Ивангородский проспект.

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования здания является его использование в качестве многоквартирного жилого дом после проведения капитального ремонта.

Для определения юридической правомочности осуществления строительства новых объектов на рассматриваемом земельном участке Оценщику требуется получение заключения соответствующих государственных организаций. В условиях отсутствия подобных документов Оценщик не может установить правомочность нового строительства на рассматриваемом земельном участке.

Также следует отметить, что Заказчиком не было предоставлена документально подтвержденная информация об обеспеченности рассматриваемого земельного участка и здания,

расположенного на нем, инженерными коммуникациями. Оценщик может судить об инженерной обеспеченности объекта только по данным внешнего визуального осмотра и технического паспорта. Для определения инженерной обеспеченности рассматриваемого объекта Оценщик рекомендует получение подтверждающих документов (технических условий, договора присоединения инженерных мощностей, договоров электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и пр.) от профильных государственных организаций.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 16а, (дом 16, корпус 1, литера А))	550	78:40:0009017:3776	9 091	5 000 000	9 091	5 000 000
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 16, корпус 1, литера А	327,9	78:40:0009017:3142	19 213	6 300 000	22 873	7 500 000
Итого:					34 462	11 300 000	38 121	12 500 000

