# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу:

Санкт-Петербург, город Красное Село, Хвойный, дом 63, литера А одновременно с отчуждением земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, территория Хвойный, земельный участок 63

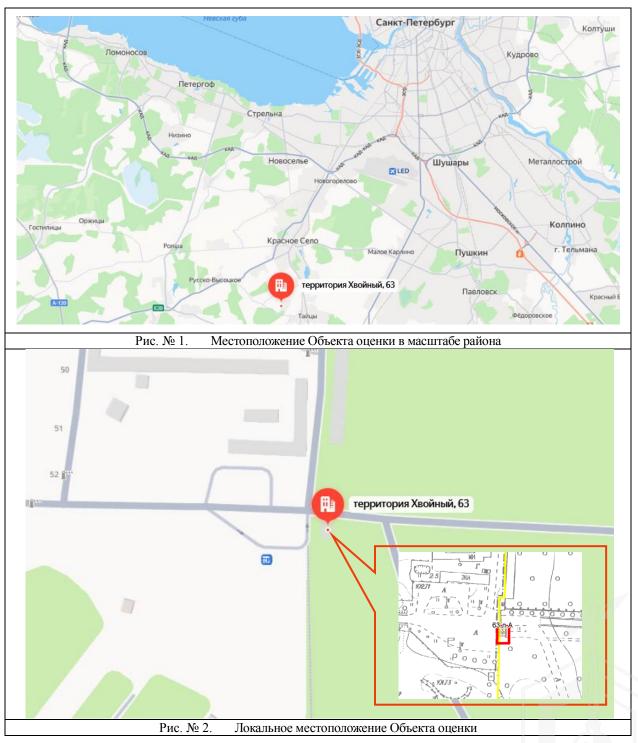
#### 1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки 07.08.2025.
- 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.



#### 2.2 Описание земельного участка

2.2 Описание земельного участка	
Площадь земельного участка	
Кадастровый номер земельного участка	
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	482 332,21 (3 739,01)
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, оказание услуг связи, общежития, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание, медицинские организации особого назначения, объекты культурно-досуговой деятельности, осуществление религиозных обрядов, государственное управление, рынки, магазины, общественное питание, служебные гаражи, связь, склады, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение вооруженных сил, обеспечение внутреннего правопорядка, обеспечение деятельности по исполнению наказаний, уличнодорожная сеть, благоустройство территории
	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 P2 — зона рекреационного назначения; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» ТК3 — зона специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на въезде в бывший военный поселок Хвойный. Около Объекта оценки располагается Серверный Таицкий лес
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	
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	1 164 021,66 (23 373,93)
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	49,8
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание контрольно-пропускного пункта
Использование	Не используется
Материал	Стены: из прочих материалов
Год постройки	1965
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	

Пожима подрада	Hom	
Наличие подвала	пет	
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Цот	
технического этажа	1101	
Вход (улица/двор)	Отдельный с улицы	
Окна (количество, направленность)	ы) По периметру, на улицу (зашиты)	
Инженерная инфраструктура		
Электроснабжение	Н/д	
Водоснабжение	Н/д	
Канализация	Н/д	
Отопление (централизованное/печное)	Н/д	
Газовая магистраль	Нет	
Лифт	Нет	
Техническое состояние инженерных	Инженерные системы утрачены	
систем		
Общее техническое состояние		
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии,	
	законсервировано, закрыто	

2.3.2 Описание локального окружения	
Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Дом офицеров (или дом культуры –на дату оценки этот объект
расположен объект оценки	Квартал образован Гатчинской ул., Песочной ул., незастроенными территориями рекреационного назначения, внутриквартальными проездами. В квартале расположены: нежилые злания жилые лома
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	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 21 км от Объекта
метро, м.	оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	имариирут пешком и Остановка общественного транспорта

#### 2.3.3 Обременения объекта

#### Ограничения КГИОП

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

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.

Здание в составе Объекта оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно выпискам из ЕГРН Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

### 2.3.4 План объекта

НЕТ Плана





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. Доступ



Фото 8. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ

#### 1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, дом 63	49,8	78:45:0009202:23
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт- Петербурга город Красное Село, территория Хвойный, земельный участок 63	129	78:45:0009202:335

#### 2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный с улицы;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: утрачены;

Год постройки: 1965;

Окна: по периметру, на улицу (зашиты); Материал стен: из прочих материалов.

Примечания:

Здание законсервировано, вход закрыт.

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:

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является коммерческое использование Объекта оценки, *после проведения ремонта*, в соответствии с градостроительным регламентом указанной территориальной зоны, а именно:

Градостроительный регламент зоны специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов, данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код	
Основные вид	Основные виды разрешенного использования		
1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	
2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	
3	Оказание услуг связи	3.2.3	
4	Общежития	3.2.4	
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	
6	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
7	Медицинские организации особого назначения	3.4.3	
8	Служебные гаражи	4.9	
9	Связь	6.8	
10	Склады	6.9	
11	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	
12	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	
13	Обеспечение обороны и безопасности	8.0	
14	Обеспечение вооруженных сил	8.1	
15	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
16	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4	
17	Улично-дорожная сеть	12.0.1	
18	Благоустройство территории	12.0.2	

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 030 000	
Земельный участок	580 000	
на 1 кв. м	4 496	
Нежилое здание	450 000	
на 1 кв. м	9 036	
Диапазон стоимости, руб.	900 000	1 100 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета	20 683	
НДС (справочно)		
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 120 0	000
Земельный участок	580 000	
на 1 кв. м	4 496	
Нежилое здание	540 000	
на 1 кв. м	10 843	
Диапазон стоимости, руб.	1 000 000	1 200 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС	22 490	

