

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ПО АДРЕСУ:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД ЗЕЛЕНОГОРСК, УЛИЦА ВОССТАНИЯ, ДОМ 7, ЛИТЕРА А**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 22.09.2025.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на здание – право собственности.
- на земельный участок – право на заключение договора аренды (на 49 лет);

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

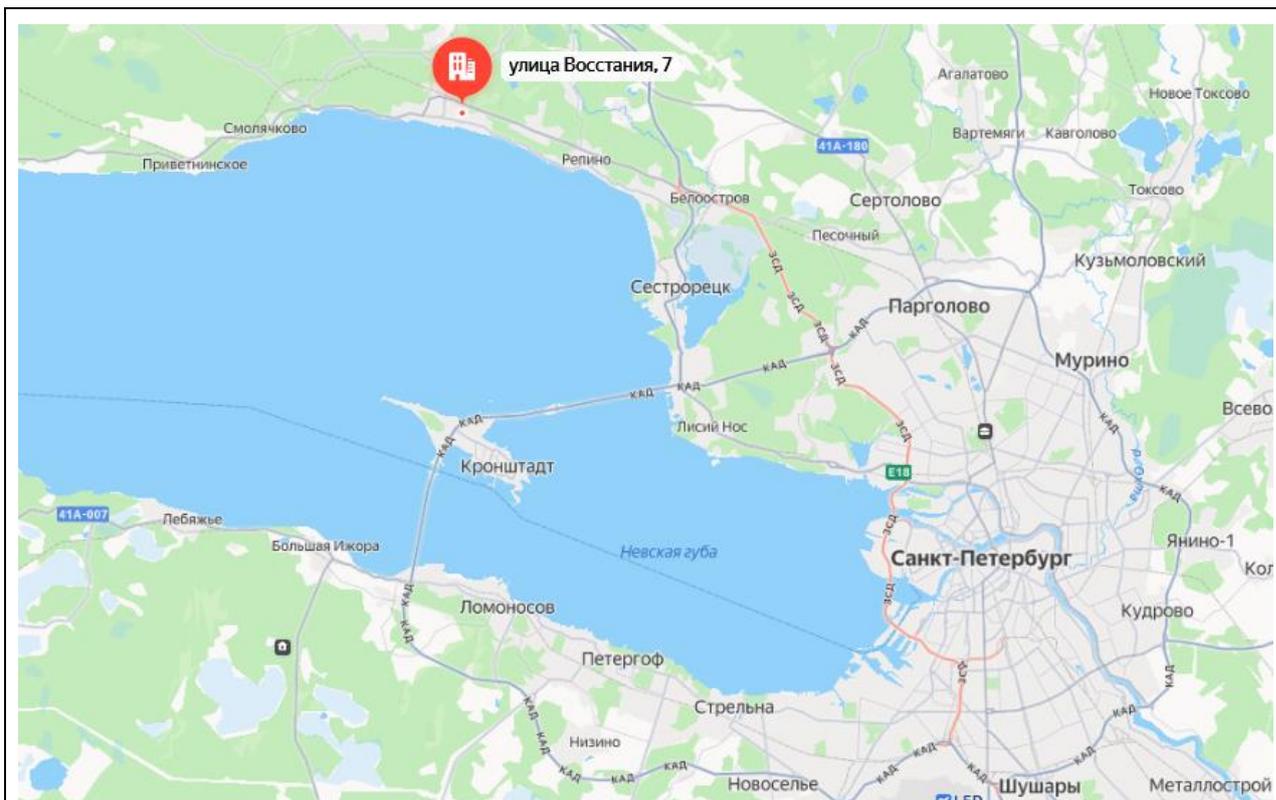


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



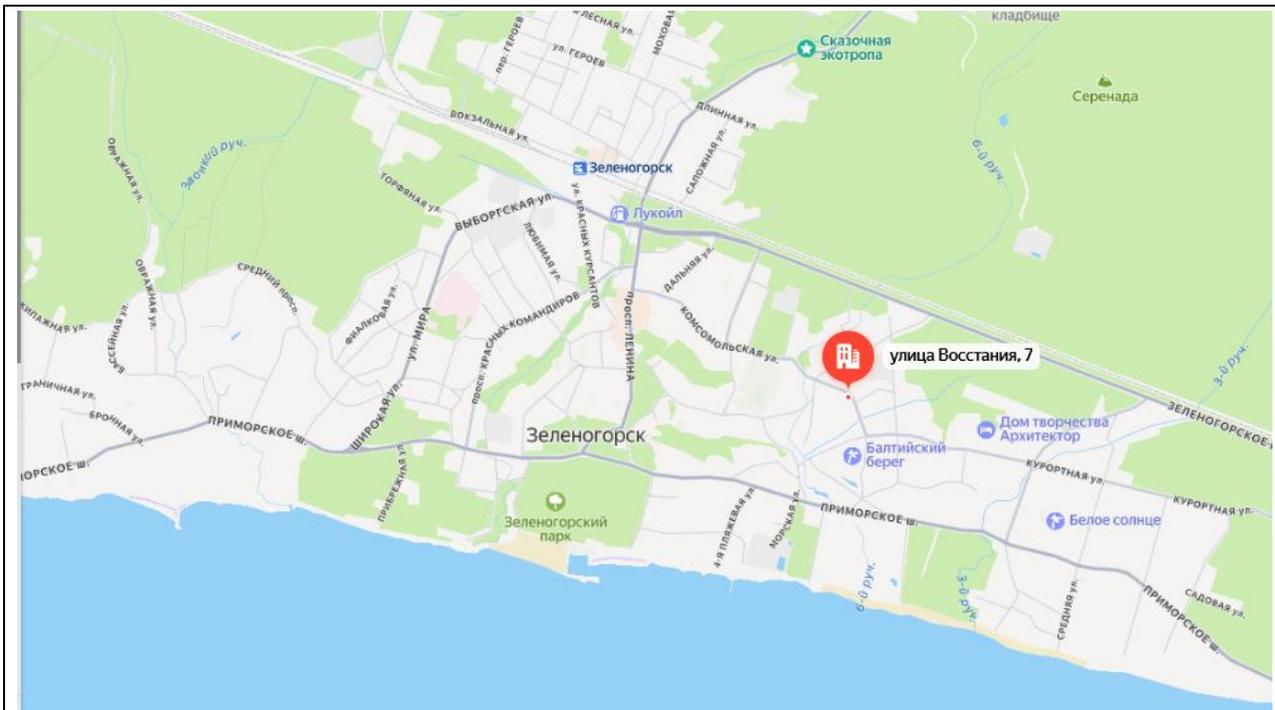


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

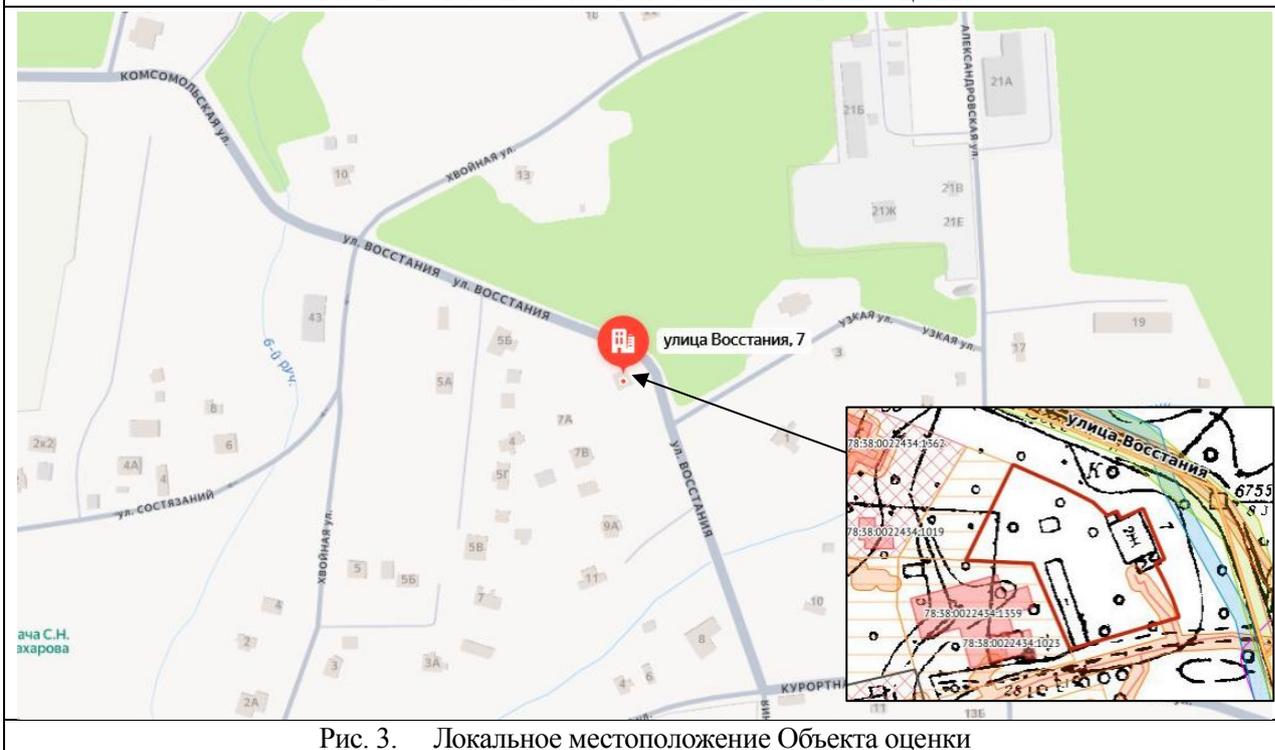


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА (ЗДАНИЯ)

2.2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:38:0022434:1038
Площадь застройки, кв.м	126,4* (по данным Технического паспорта: * в т.ч. крыльца 10.5 кв.м)
Общая площадь здания, кв. м	155,4
Объем здания, куб. м	703,0
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Материал стен	Каркасно-засыпные; из бревен



Год постройки	1917 (историческое здание)
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный, с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 25.09.2007:
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, практически разрушено со следами пожара (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом)

2.2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В ПРЕДЕЛАХ КОТОРОГО РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ НЕЖИЛОГО ФОНДА

Площадь земельного участка	1 326 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022434:1363
Кадастровая стоимость, руб.	12 995 935,19
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 78:38:0022434, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка города Зеленогорска
Подъезд к участку	Со стороны улицы Восстания
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположена древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья

2.2.3. 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 в центральной части города Зеленогорска, в 1,35 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 ул. Восстания. 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	Расстояние до ближайшей станции метро «Беговая» составляет около

Согласно данным учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, размещенной в Региональной Геоинформационной системе Санкт-Петербурга на Здание: год постройки – 1917. Здание относится к историческим, формирует уличный фронт.

Согласно общим требованиям режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливаются следующие запреты:

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

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

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

Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в границы существующих, а также планируемых к организации особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: собственник обязан соблюдать (выполнять) ограничения (обременения), сведения о которых содержатся в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга», Едином государственном реестре недвижимости, в заключениях Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.2.6. 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, подъезда, ближайшего окружения



2.2.7. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, улица Восстания, дом 7, литера А

22 сентября 2025 г.

1. Объект оценки:

Объект недвижимого имущества - здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, улица Восстания, дом 7, литера А, общая площадь 155,4 кв.м., кадастровый номер 78:38:0022434:1038.

2. Данные по зданию:

Площадь: 155,4 кв. м

Этажность: 2

Тип входа: отдельный с улицы

Наличие окон: по периметру

Материал стен здания: каркасно-засыпные; из бревен

Коммуникации:

- Электроосвещен.: открытая проводка

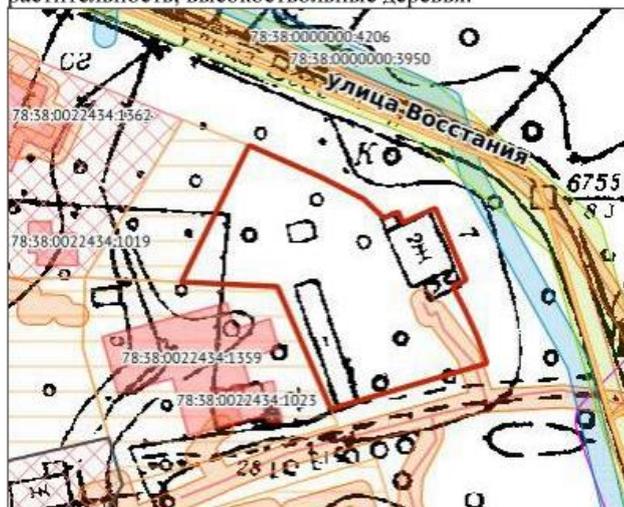
- Газоснабжение: баллоны

- Печное отопление: печь комнатная в металлическом футляре

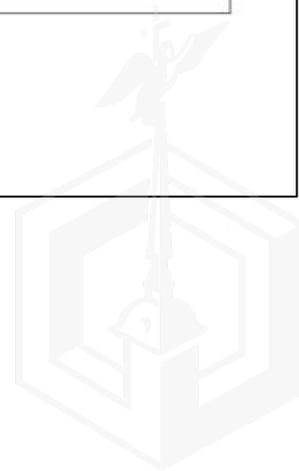
Состояние: негодное к эксплуатации

Текущее использование: не используется

Примечания: Оцениваемое здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, практически полностью разрушено со следами пожара (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом). Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположена древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья.



Представитель исполнителя	Лыкова Татьяна
Организация	ООО «КЛИРИНГ»
Контакт	(812)740-77-30; mail@kliring.ru



2.3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

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 *размещение 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.

Следует отметить следующее:

- Здание относится к историческим, формирует уличный фронт.
- Запрещается снос здания.
- 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.

Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: собственник обязан соблюдать (выполнять) ограничения (обременения), сведения о которых содержатся в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга», Едином государственном реестре недвижимости, в заключениях Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	10 400 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	66 924	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	9 400 000	11 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	8 666 667	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	55 770	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	7 800 000	9 500 000

