

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

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 76, литера Б, кад. номер 78:14:0007547:3054

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Краснопутиловская улица, земельный участок 76б, кад. номер 78:14:0007547:10297.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 04.10.2023;

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.

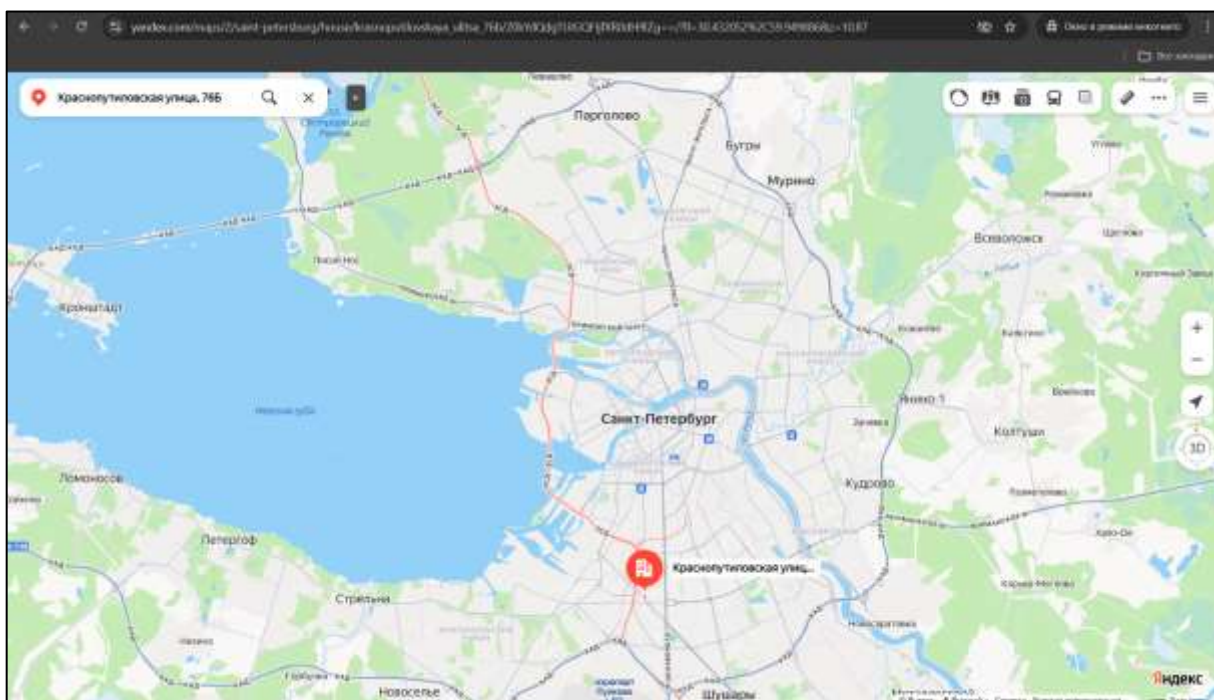


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



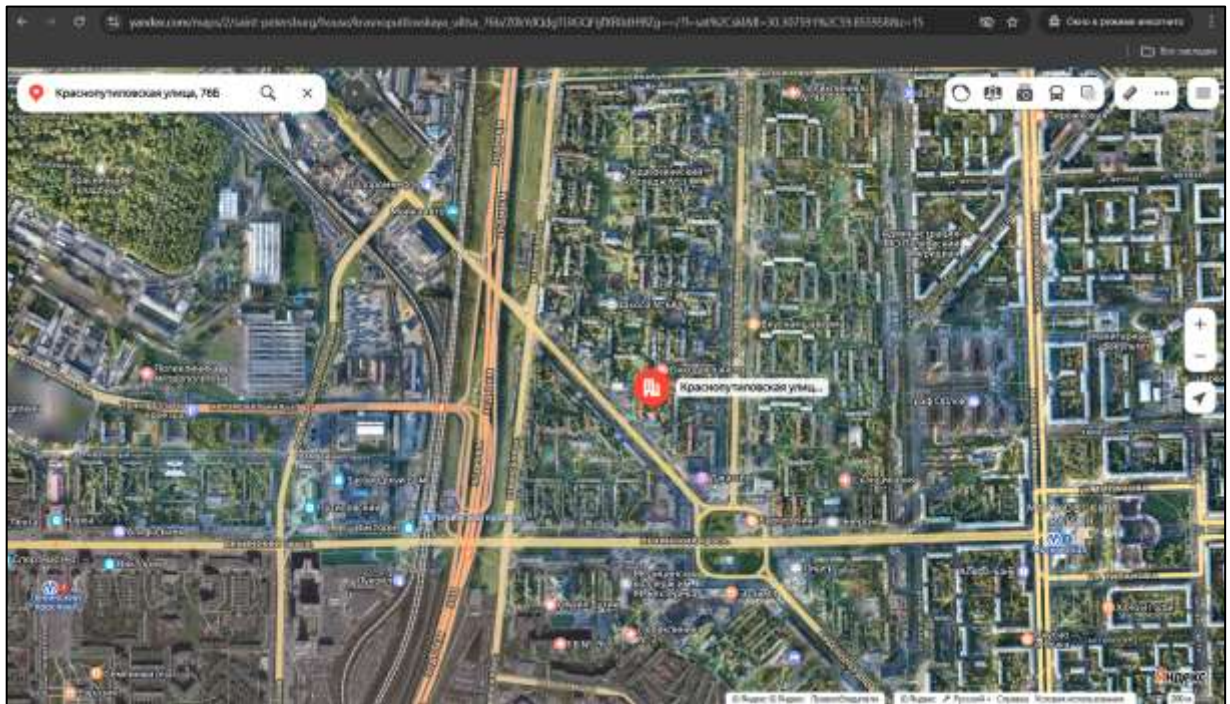


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Краснопутиловская улица, земельный участок 76б
Площадь земельного участка	199 +/- 5 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:14:0007547:10297
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 036 873,83
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	10 235,55
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	рынки, магазины
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:14:0007547:10297-78/011/2024-1 От 27.09.2024
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Элементы благоустройства визуально не выявлены

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 76, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	139,2
Кадастровый номер	78:14:0007547:3054
Кадастровая стоимость здания, руб.	3 838 294,31
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	27 573,95
Первоначальная балансовая	Сведения относительно балансовой стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки.
Остаточная балансовая	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:14:0007547:3054-78/011/2022-3 от 12.11.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	гараж
Год ввода в эксплуатацию	1973
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, частично обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены



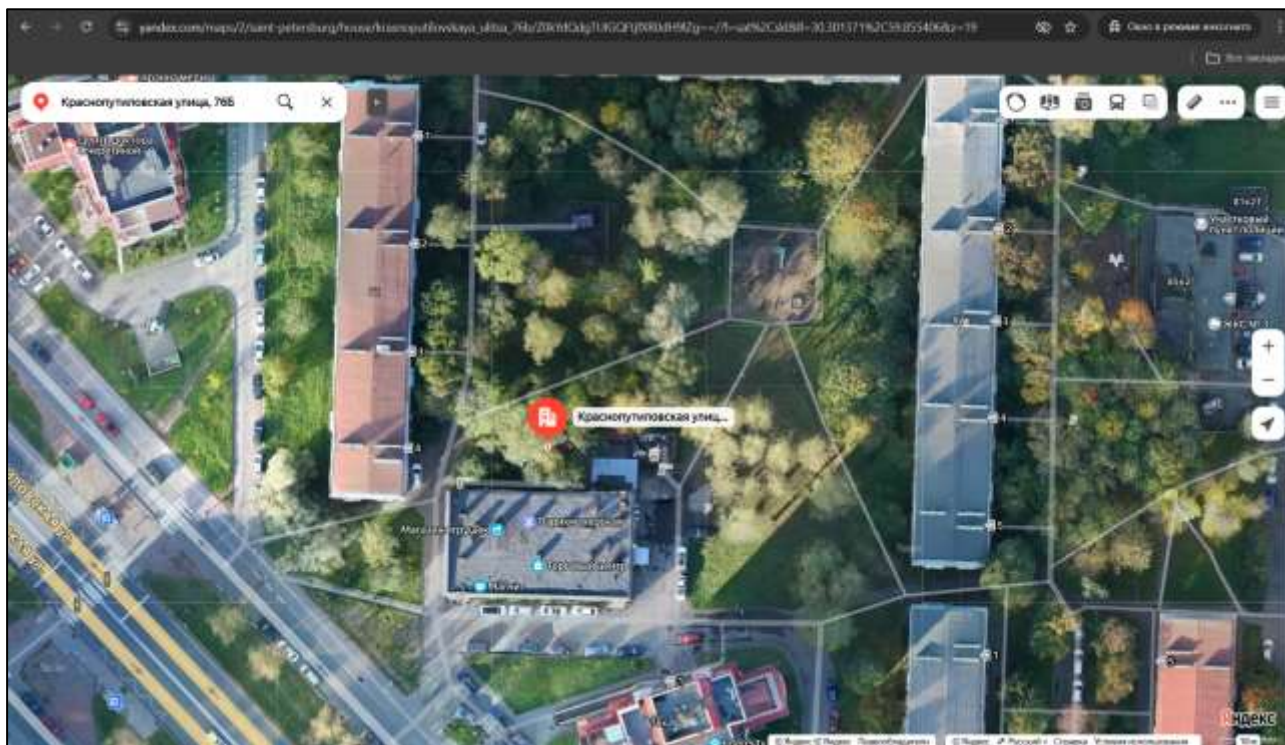


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, кофейни, медицинские учреждения, спортивный зал, школа, детский сад, торговый центр.

Транспортная доступность

Ближайшая станция метро «Московская» находится на расстоянии 1,5 км (18 минуты пешком).

Объект оценки находится на расстоянии 1,5 км от транспортной магистрали – Московский 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 **Ж4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более).**



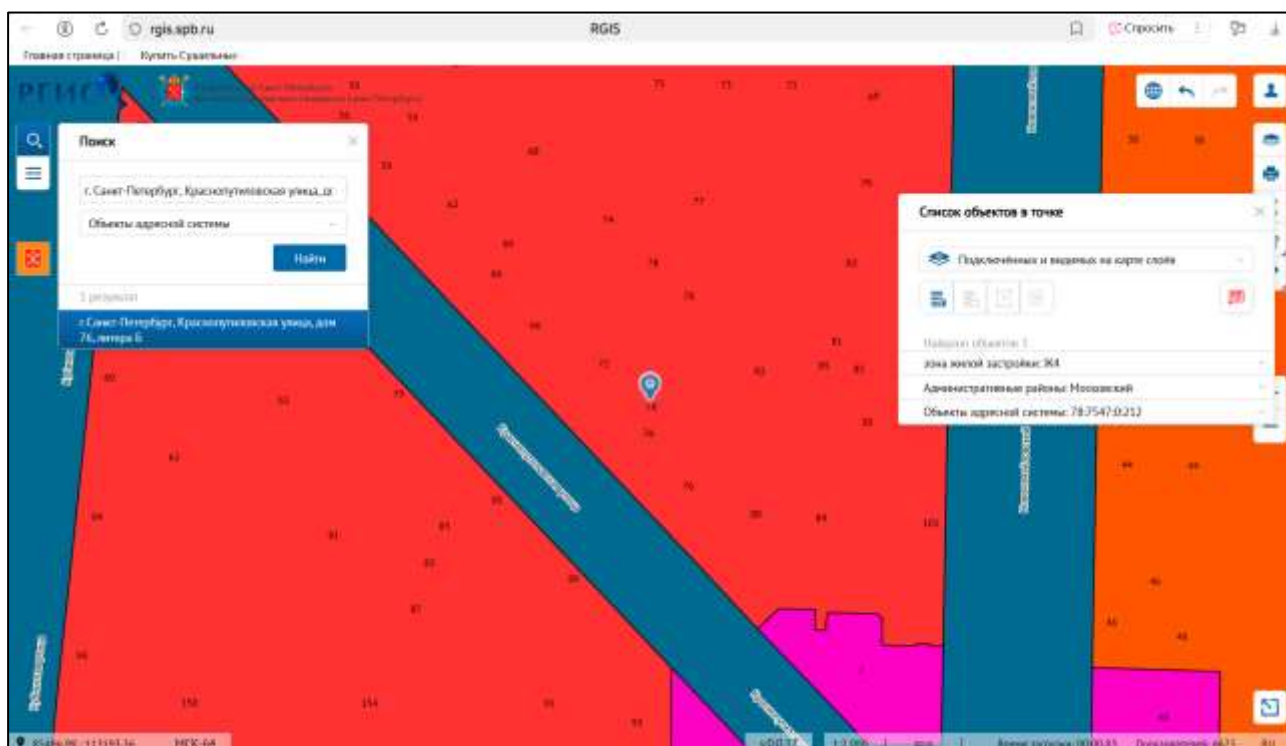


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 ТЗЖ2 - **Жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории 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.**

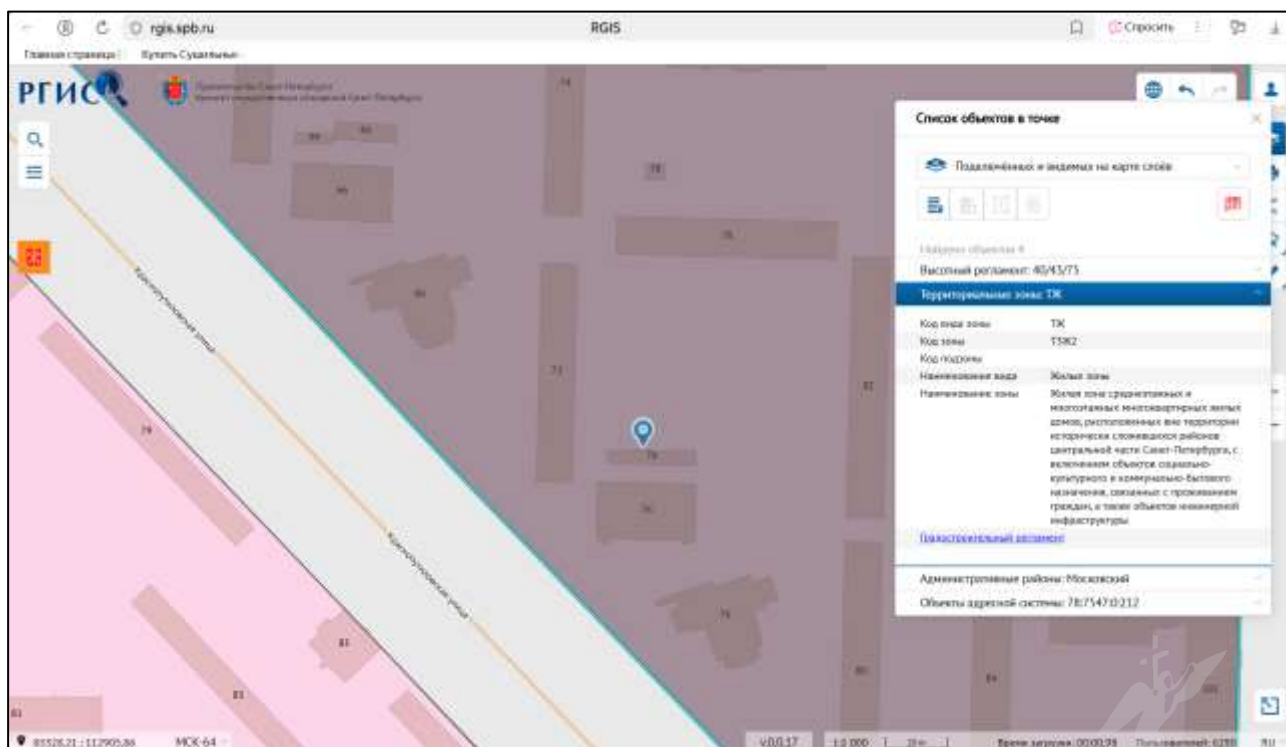


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



Основные виды разрешенного использования		
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
6	Дома социального обслуживания <*>	3.2.1
7	Оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
8	Оказание услуг связи <*>	3.2.3
9	Общежития <*>	3.2.4
10	Бытовое обслуживание <*>	3.3
11	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
12	Стационарное медицинское обслуживание <*>	3.4.2
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
14	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
15	Государственное управление	3.8.1
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
17	Рынки <*> <*>	4.3
18	Магазины <*>	4.4
19	Банковская и страховая деятельность <*> <*>	4.5
20	Общественное питание <*> <*>	4.6
21	Служебные гаражи	4.9
22	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
23	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
24	Площадки для занятий спортом	5.1.3
25	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
26	Связь <*>	6.8
27	Внеуличный транспорт	7.6
28	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
29	Улично-дорожная сеть	12.0.1
30	Благоустройство территории	12.0.2

Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены знаком <*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и(или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

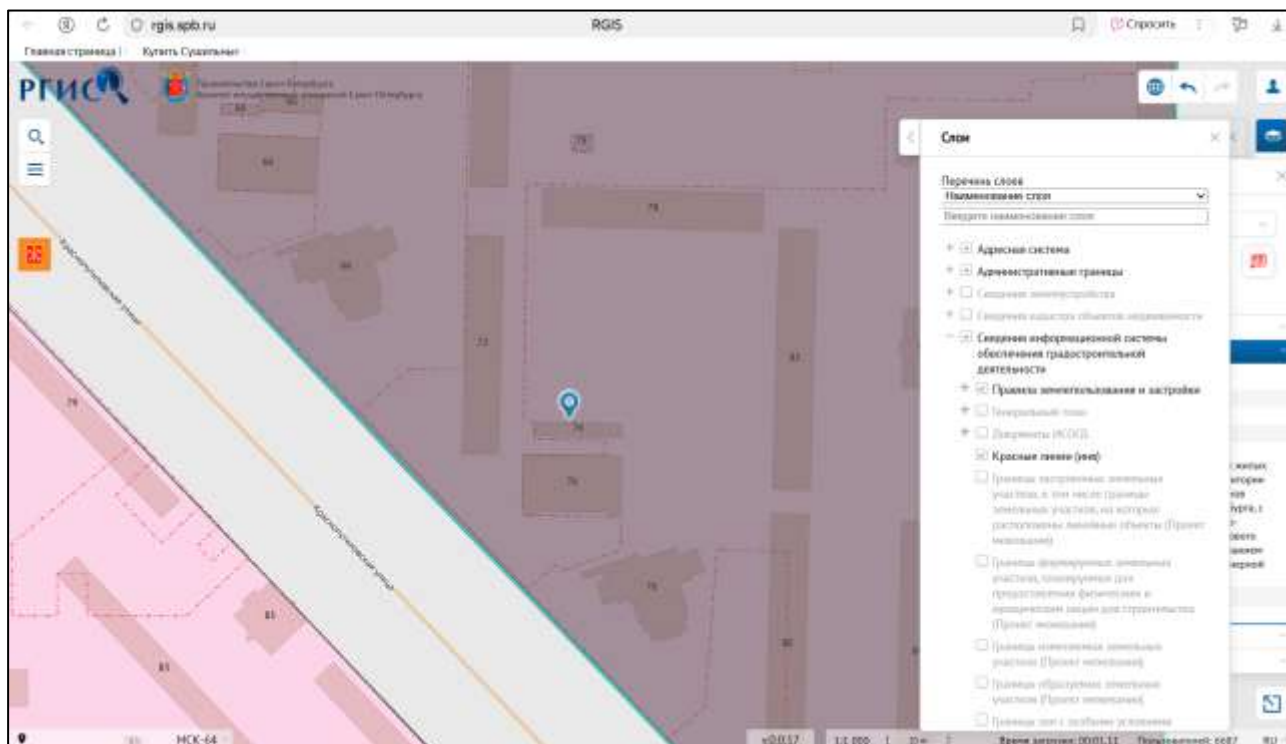


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования с указанием красных линий для знака <*>

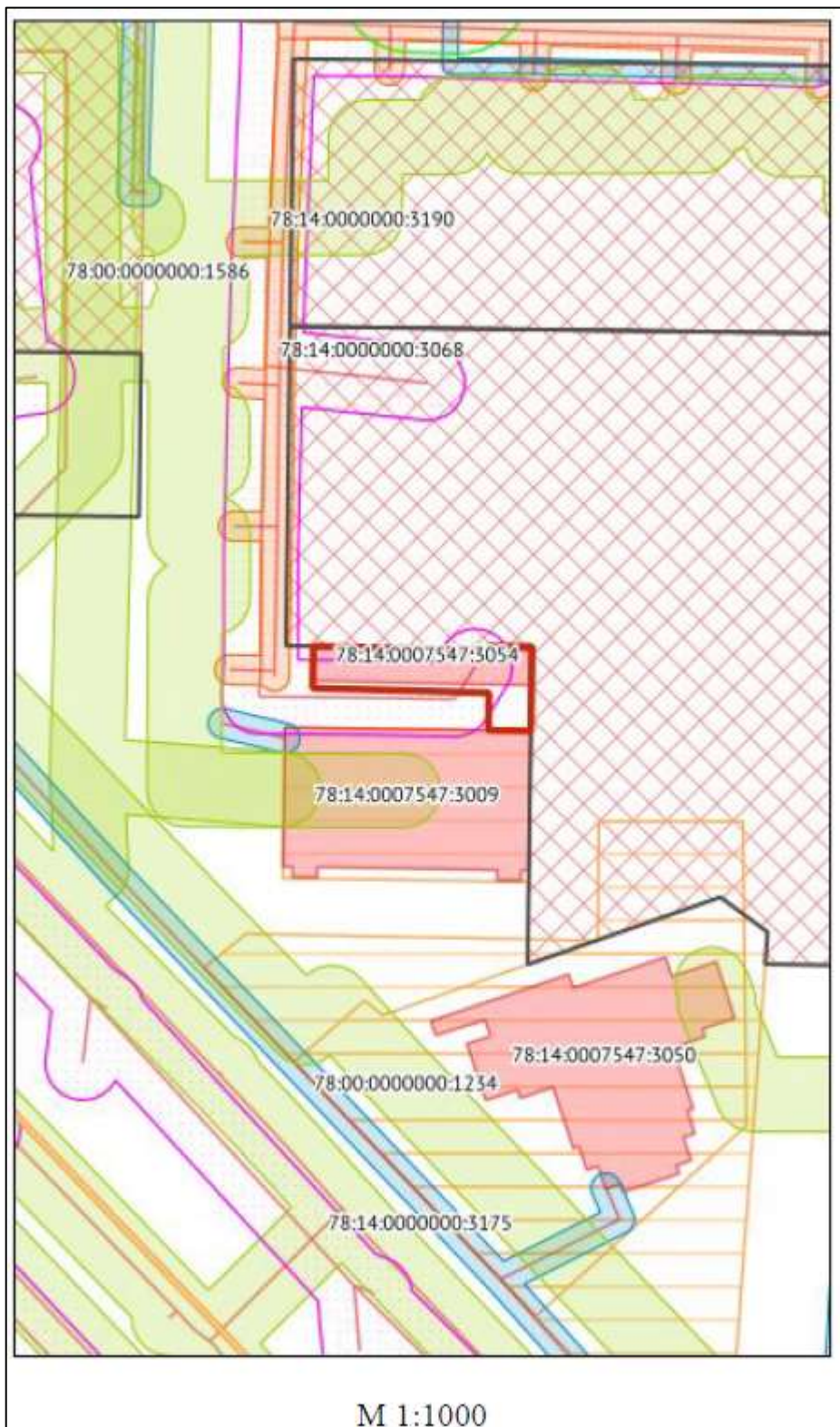
Градостроительная документация по планировке территории

Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2011 № 994 и от 13.07.2011 № 995 – «Об утверждении проекта планировки территории квартала 7-10 Западные Варшавской железной дороги, ограниченной Бассейной ул., Новоизмайловским пр., пл. Конституции, Краснопутиловской ул., Кубинской ул., в Московском районе» и «Об утверждении проекта межевания территории квартала 7-10 Западные Варшавской железной дороги, ограниченной Бассейной ул., Новоизмайловским пр., пл. Конституции, Краснопутиловской ул., Кубинской ул., в Московском районе».

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен вне зоны размещения объектов капитального строительства, учтен как застроенный (ЗЗУ-33) с функциональным назначением объекта капитального строительства – объект розничной торговли.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2018 по делу А56-35261/2017 утверждено мировое соглашение между ООО «СПб Реновация» и Комитетом имущественных отношений о продлении срока действия договора о развитии застроенных территорий до 25.01.2029.





Условные обозначения	
	Границы испрашиваемого земельного участка/территории
	Объекты капитального строительства (OKS_Palata)
	Здания
	Сооружения (полигоны)
	Сооружения (линии)
	Объекты незавершенного строительства (полигоны)
	Объекты незавершенного строительства (линии)
Водные объекты	
	Озера, крупные реки
	Реки, каналы, ручьи
	Учтенные ЗУ
	ТГР
	Временные ЗУ
	ЗУ ИТК
	Части земельного участка (зоны особого режима использования)
	Геонимы
Зоны ОРИ	
	Охранная зона газораспределительной сети
	Охранная зона магистральных трубопроводов
	Охранная зона водопроводных сетей
	Охранная зона тепловых сетей
	Охранная зона канализационных сетей
	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
	Охранная зона сетей связи и сооружений связи
	Охранная зона воздушных линий электропередачи
	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
	Зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
	Охранная зона объектов по производству электрической энергии
	Техническая и охранная зона метрополитена
	Техническая зона Западного скоростного диаметра
	Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги
	Охранная зона Канонерского тоннеля
	Территория объекта культурного наследия
	Охранная зона объектов культурного наследия
	Защитная зона объектов культурного наследия
	Единая охранная зона
	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Единая зона охраняемого природного ландшафта
	Водоохранная зона водного объекта
	Памятник природы
	Зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения
	Санитарно-защитная зона предприятий
	Зона охраняемого объекта
	Защитная парковая зона ГАО РАН
	Зона подстанций и других электротехнических сооружений

Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Краснопутиловская улица, земельный участок 766

Дополнительная информация:

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

- вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – рынки, магазины, площадь земельного участка - 199 кв.м;

- в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:14:0007547:3054, площадью 139,2 кв.м, наименование – гараж, этаж – 1.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110483887 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 22.05.2025 г. № КУВИ-001/2025-110482398 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт- Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Краснопутиловская улица, земельный участок 766 (кадастровый номер: 78:14:0007547:10297) расположен в границах:

- вне зон охраны 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», участок расположен вне границ территории исторического поселения

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1.Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3.Окружение объекта



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



Фото № 11. Внутреннее состояние здания



Фото № 12. Внутреннее состояние здания

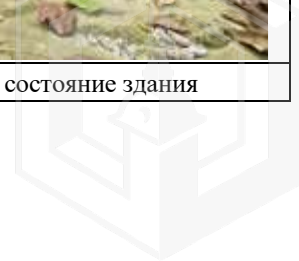




Фото № 13. Внутреннее состояние здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга муниципальный округ Новонизмайловское, Краснопутиловская улица,
земельный участок 766

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Новонизмайловское, Краснопутиловская улица, земельный участок 766
Площадь земельного участка, кв. м.	199 +/- 5 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:14:0007547:10297
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Элементы благоустройства визуально не выявлены

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	гараж
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 76, литера Б
Общая площадь, кв. м	139,2
Кадастровый номер	78:14:0007547:3054
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, частично обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены
Перепланировки	Перепланировки в помещении 1-Н не выявлены, перепланировки в помещениях 2-Н и 3-Н не выявлялись в связи с обрушением кровли и перекрытий.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.10.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	04.10.2025



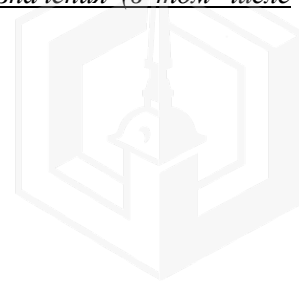
4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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 22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110482398 ВРИ земельного участка: рынки, магазины.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110483887 назначение здания - нежилое, наименование – гараж.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Ж4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более).
- 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 ТЗЖ2 - Жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории 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.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и характеризуется неудовлетворительным состоянием. В пределах границ 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.
- Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2011 № 994 и от 13.07.2011 № 995 – «Об утверждении проекта планировки территории квартала 7-10 Западнее Варшавской железной дороги, ограниченной Бассейной ул., Новоизмайловским пр., пл. Конституции, Краснопутиловской ул., Кубинской ул., в Московском районе» и «Об утверждении проекта межевания территории квартала 7-10 Западнее Варшавской железной дороги, ограниченной Бассейной ул., Новоизмайловским пр., пл. Конституции, Краснопутиловской ул., Кубинской ул., в Московском районе» земельный участок расположен вне зоны размещения объектов капитального строительства, учтен как застроенный (ЗЗУ-33) с функциональным назначением объекта капитального строительства – объект розничной торговли.
- Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, кофейни, медицинские учреждения, спортивный зал, школа, детский сад, торговый центр.
- Ближайшая станция метро «Московская» находится на расстоянии 1,5 км (18 минуты пешком). Объект оценки находится на расстоянии 1,5 км от транспортной магистрали – Московский проспект. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

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 Объекта оценки является его использование в качестве земельного участка с расположенным зданием под свободного назначения (в том числе хранение автомобилей), после проведения капитального ремонта.



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	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 76, литера Б	139,2	78:14:0007547:3054	2 658	370 000	3 190	444 000
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Краснопутиловская улица, земельный участок 76б	199,0	78:14:0007547:10297	20 151	4 010 000	20 151	4 010 000
Итого:						4 380 000		4 454 000

