

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Деповская улица, дом 12, литера А одновременно с отчуждением земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Деповская улица, земельный участок 12

Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 16.01.2026.
1.2. Оцениваемые права – право собственности.

1. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

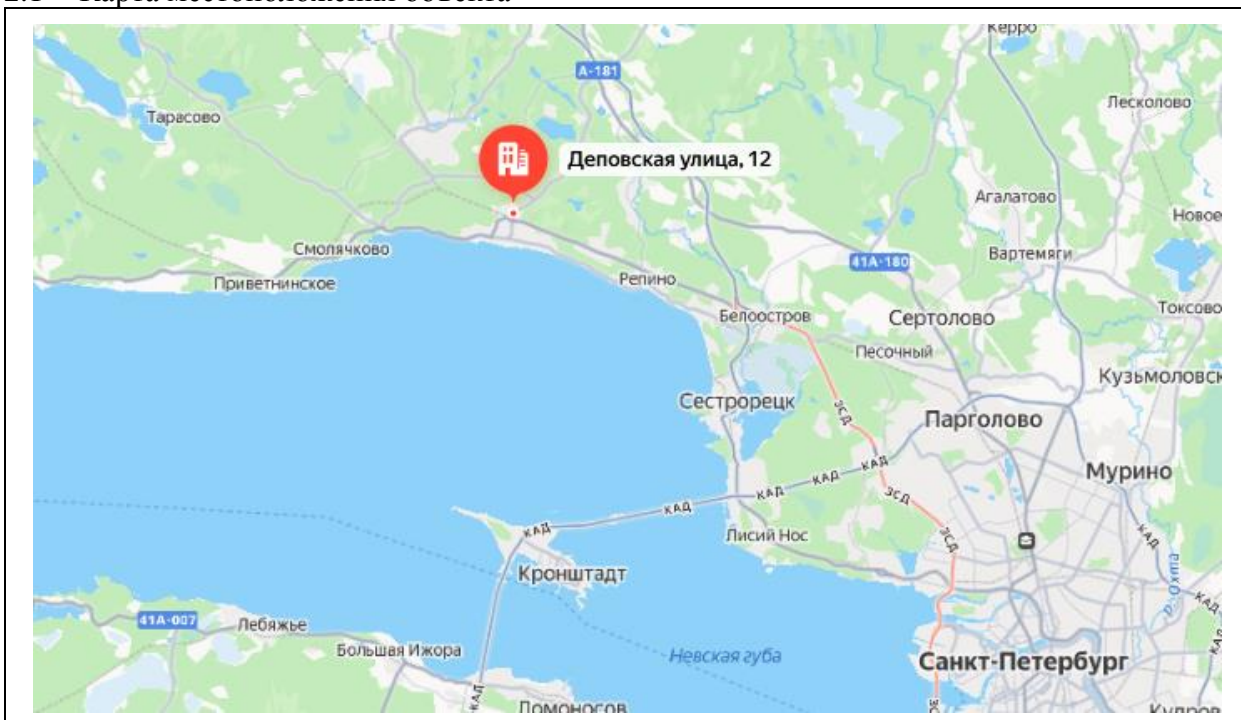


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

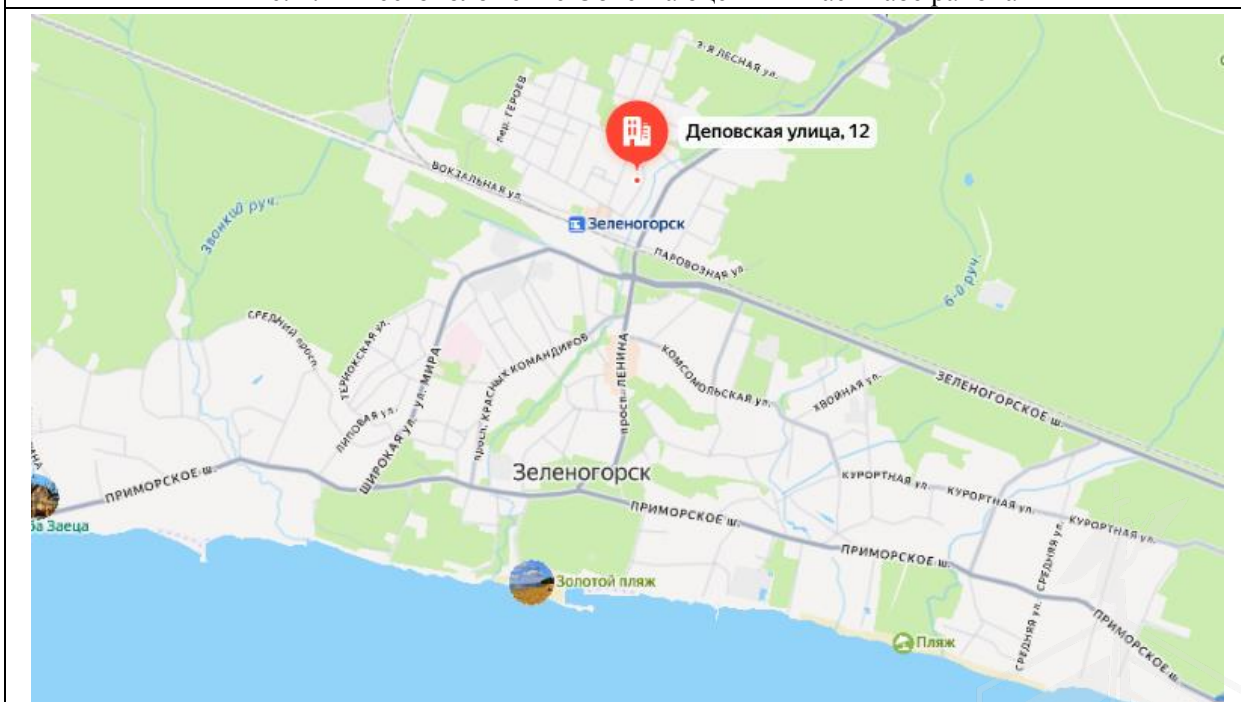


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

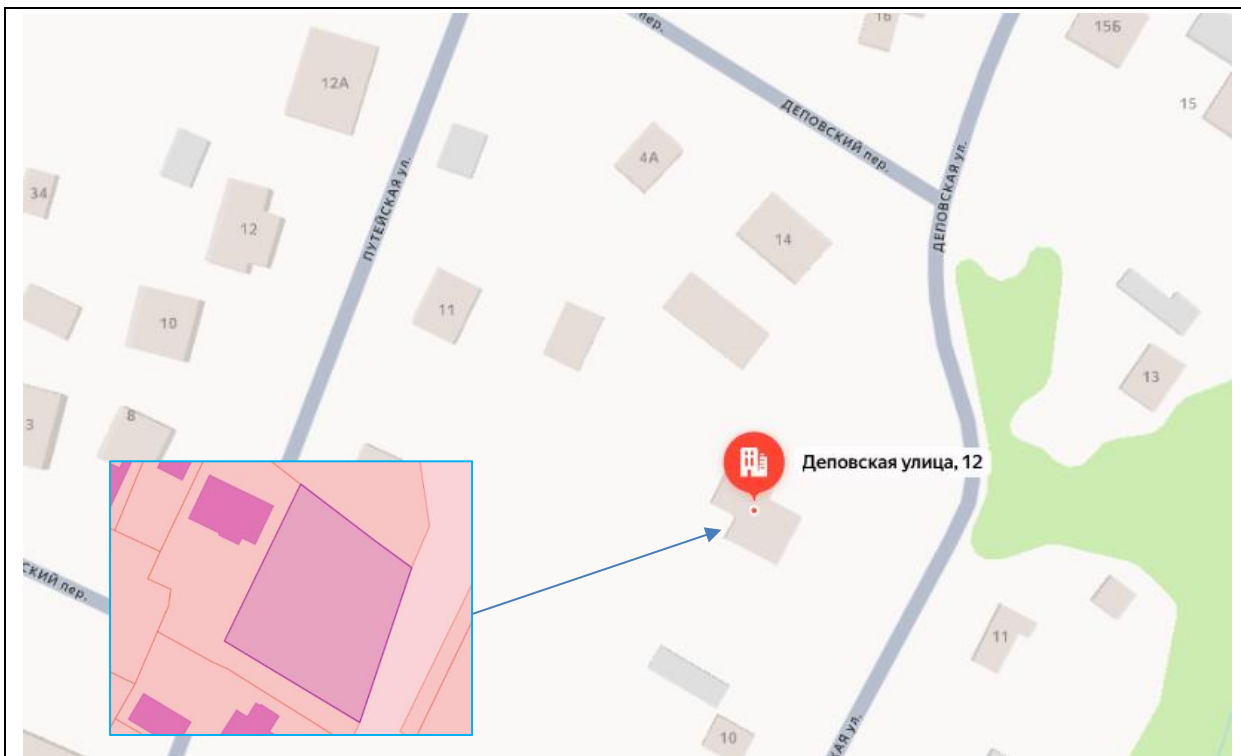


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1898 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022513:267
Кадастровая стоимость, руб.	4 050 412,85
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами; ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – жилой зоне 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 78:38:0022513, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка г. Зеленогорск
Подъезд к участку	Со стороны Деповской ул. (1 линия)
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 78:38:0022513:31 – нежилое здание (б. многоквартирный жилой дом), площадью 274,2 кв.м, год постройки – 1956. Состояние: негодное к эксплуатации

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:38:0022513:31
Кадастровая стоимость, руб.	432 071,53
Площадь застройки, кв.м	209,3
Общая площадь здания, кв. м	274,2
Объем здания, куб. м	1061,0
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Наименование	н/д

Материал стен	Рубленые, Каркасно-засыпные, Каркасно-обшивные
Год постройки	1956
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2, в том числе подземных 0
Наличие подвала	-
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 11.11.2011:
Электроснабжение	Открытая проводка
Водоснабжение	От скважины – демонтировано
Канализация	–
Отопление (централизованное/печное)	От собств. котельной; печное
Газоснабжение	Баллонное
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры (утрачены)
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, практически полностью разрушено, подвергалось пожару. Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как многоквартирный жилой дом

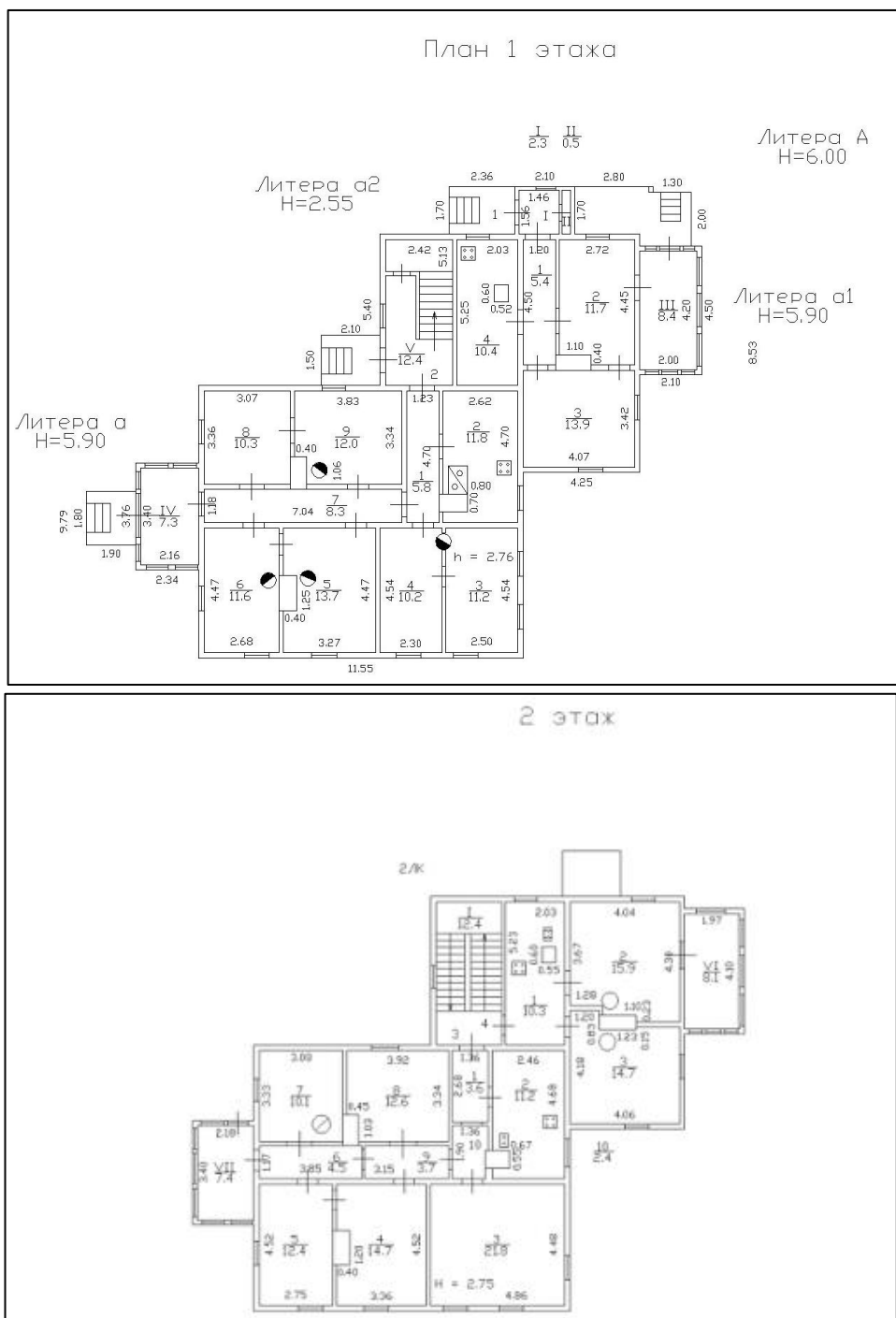
2.3.2. Описание локального окружения

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 северной части г. Зеленогорска, на 1 линии. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей индивидуальной жилой застройки современного типа и старых годов постройки
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. Деповской (1 линия). 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 станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Озерки» составляет около 44 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,5 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и на расстоянии около 0,5 км – ж.-д. ст. Зеленогорск. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная



2.3.3. Планировка здания

По данным технической документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажный жилой дом.



Износ здания по Техническому паспорту, составленному по состоянию на 11.11.2011: 60%.

2.4 Ограничения (обременения) объекта

На *Земельный участок* распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранный зона газораспределительной сети.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Деповская улица, земельный участок 12 (кадастровый номер: 78:38:0022513:267) 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.

Объект по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Дёповская улица, дом 12, литера А 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.

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.

Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение



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



2.6 Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Деповская улица, дом 12, литера А

16 января 2026 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Деповская улица, дом 12, литера А	274,2	78:38:0022513:31
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Деповская улица, земельный участок 12	1898	78:38:0022513:267

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
2	Отдельный с улицы	Есть по периметру	Рубленые, Каркасно-засыпные, Каркасно-обшивные	+ (утрачено)	,	,	,	Негодное к эксплуатации	Не используется

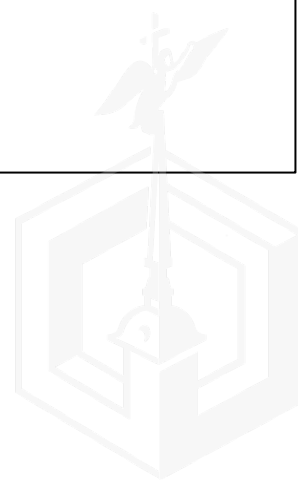
3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод.	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	+ (утрачено)	,	,	,	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание практически полностью разрушено, подвергалось пожару, находится в негодном к эксплуатации состоянии.

Участок не огорожен, доступ не ограничен. В границах участка находятся высокоствольные деревья, древесно-кустарниковая растительность.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



2. 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 существующих ограничений.

3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	12 090 000	
Земельный участок	11 800 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	6 217	
Здание	290 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	1 058	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	10 900 000	13 300 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	12 153 800	
Земельный участок	11 800 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	6 217	
Здание	353 800	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	1 290	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	10 900 000	13 400 000

