

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, поселок Ушково, Детская улица, дом 37/7, литер А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Ушково, Детская улица, земельный участок 37А**

**1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ**

1.1. Дата проведения оценки 16.01.2026.

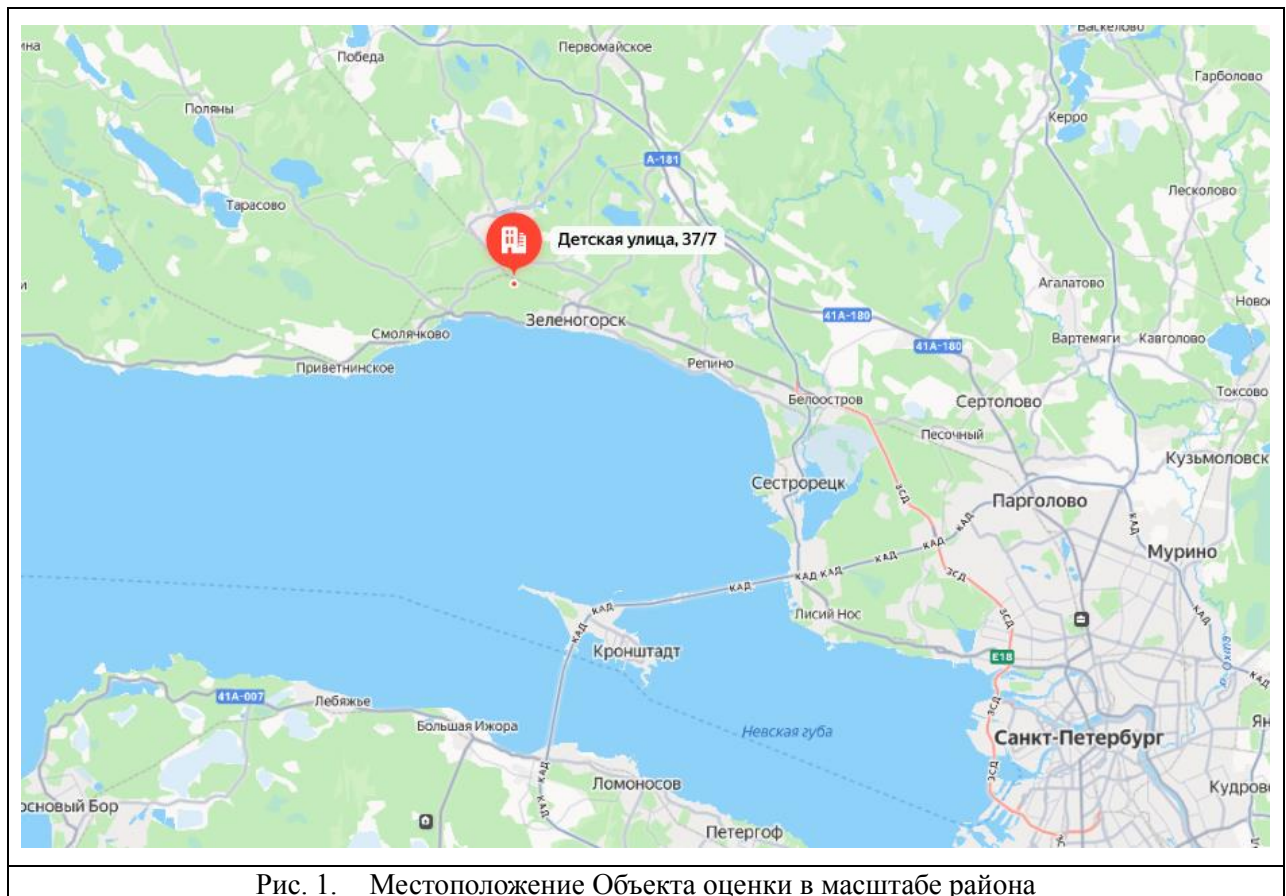
1.2. Оцениваемые права:

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

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

**2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

2.1. Карта местоположения объекта.



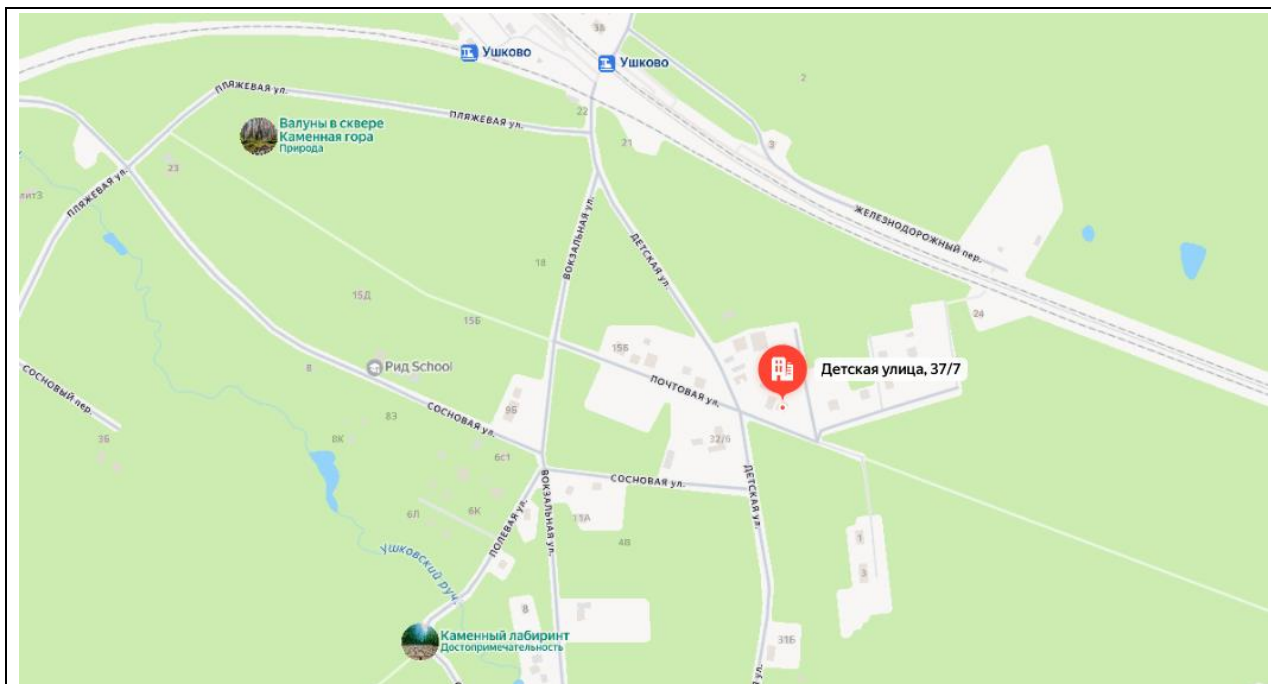


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

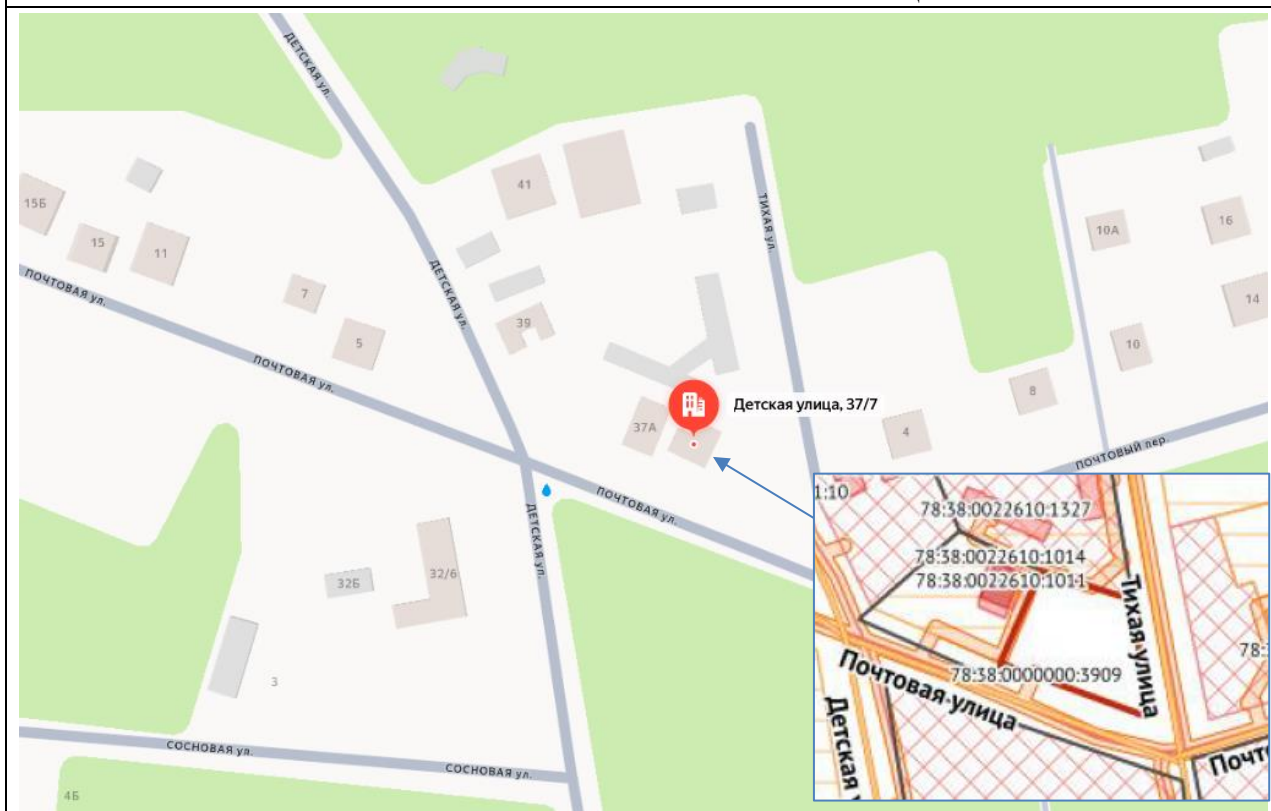


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	1088 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022610:1346
Кадастровая стоимость, руб.	6 991 297,16
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 78:38:0022610, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка пос. Ушково
Подъезд к участку	Со стороны улицы Детская
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположено нежилое здание, 1-этажное деревянное строение

### 2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

#### 2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:38:0022610:1012
Кадастровая стоимость, руб.	288 392,38
Площадь застройки, кв.м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	80,1
Объем здания, куб. м	н/д
Группа капитальности	н/д
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание (жилой дом) признано непригодным для проживания (Распоряжение Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 28.11.2017 № 2338-р)
Материал стен	Каркасно-засыпные, каркасно-обшивные
Год постройки	1952
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный, с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 10.12.2009:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Автономное
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, законсервировано, вход в помещение зашит

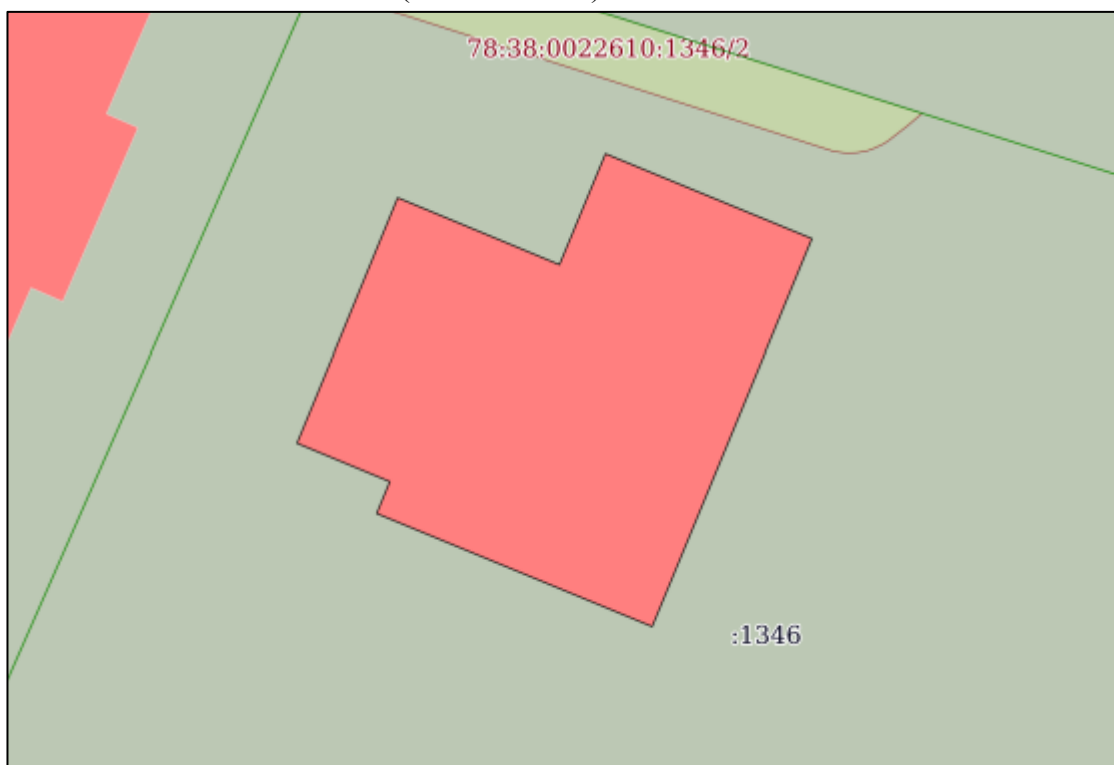
#### 2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

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 северо-восточной части п. Песочный, от Финского Залива удален. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки современных и старых годов постройки, малоэтажный многоквартирный жилой дом в эксплуатации
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. Детская.

	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 53 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,60 км от Объекта оценки расположена ж.-д. ст. Ушково. 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 1-этажное нежилое здание (б. жилой дом).



### 2.3.4. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ОБЪЕКТА

*Земельный участок* по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, посёлок Ушково, Детская улица, земельный участок 37а (кадастровый номер: 78:38:0022610:1346) расположен 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 03.09.2024) «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.

*Объект* по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Ушково, Детская улица, дом 37/7, 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 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.

#### **2.3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

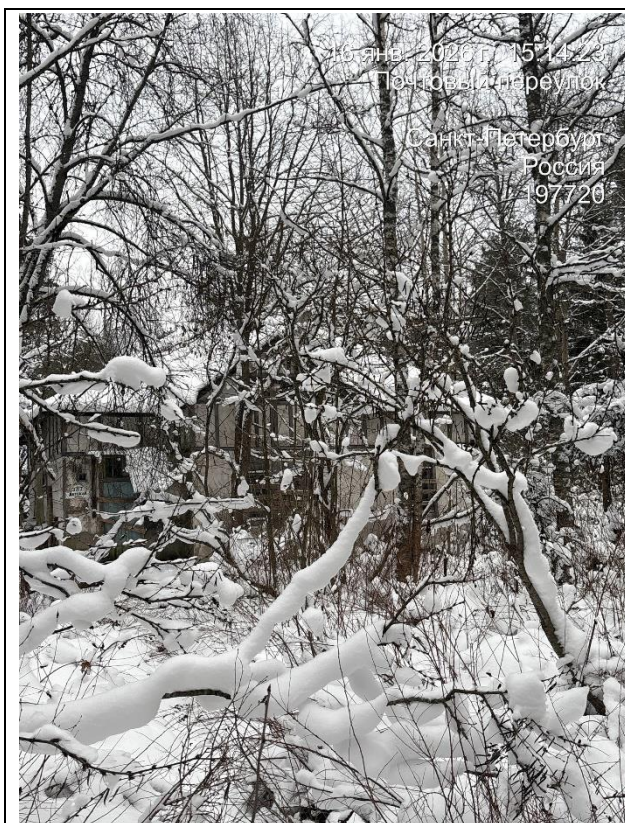


Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки







Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки

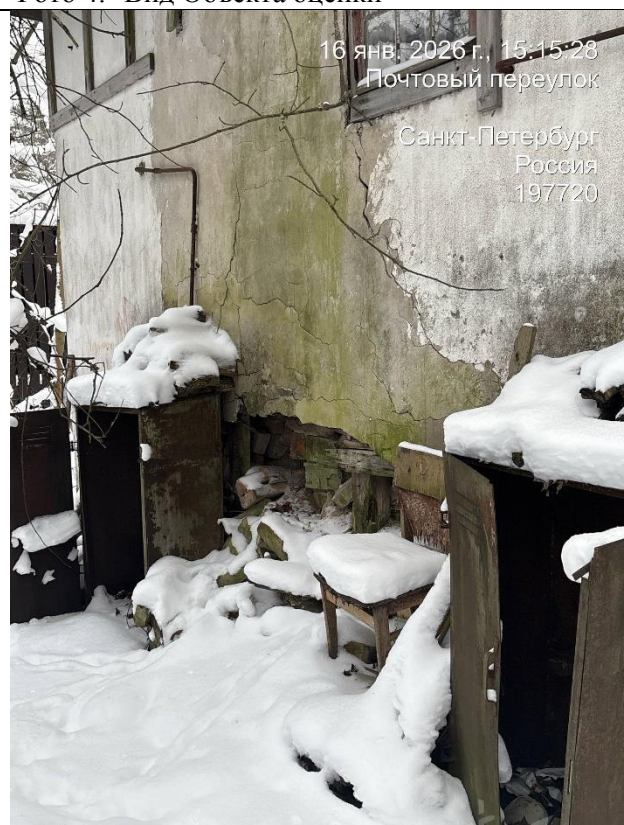


Фото 6. Вид Объекта оценки





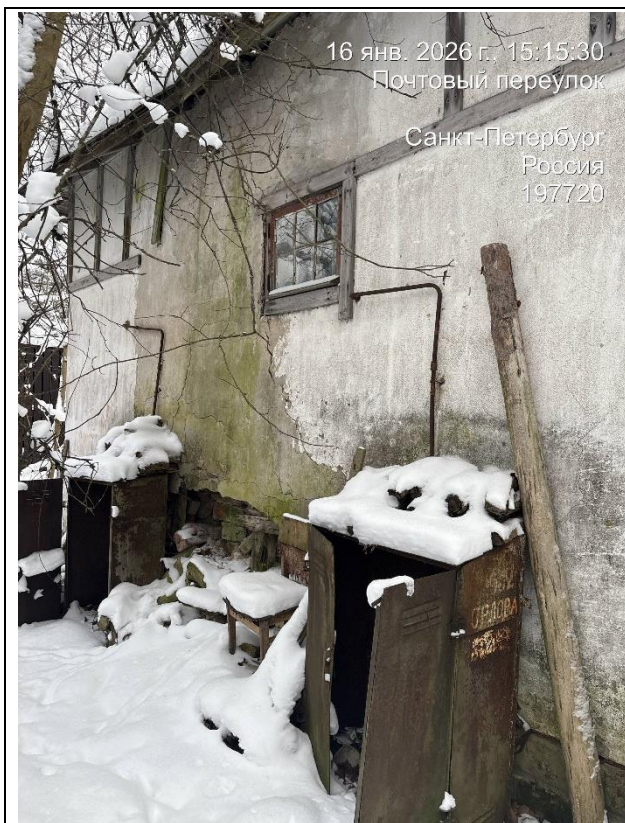


Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки

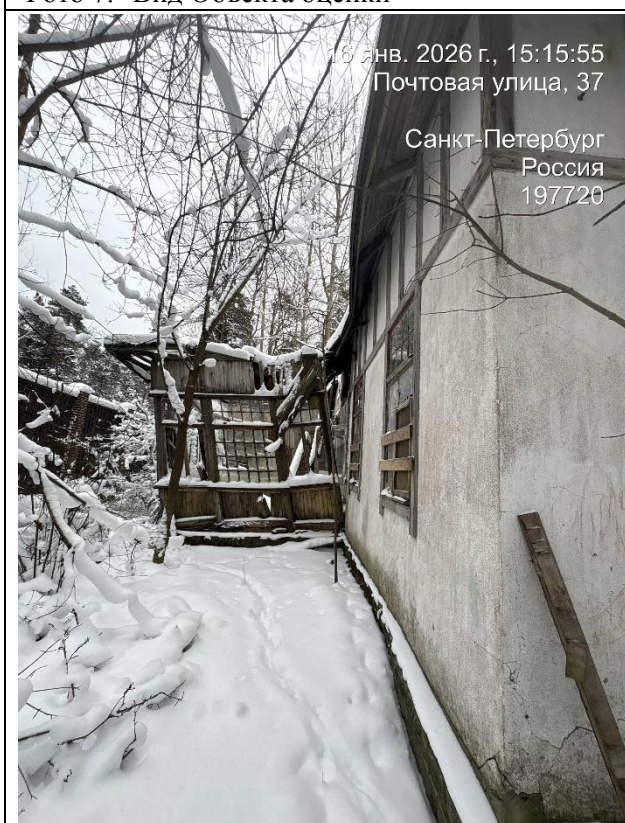


Фото 9. Вид Объекта оценки

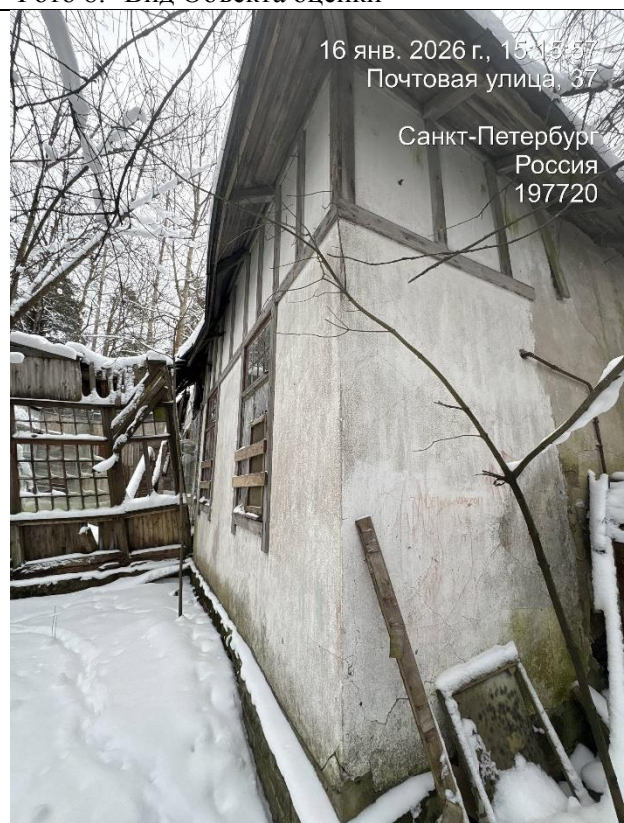


Фото 10. Вид Объекта оценки







Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки







Фото 15. Вид Объекта оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки





2.3.6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**А К Т**  
**контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:**  
**Санкт-Петербург, поселок Ушково, Детская улица, дом 37/7, литера А**

**16 января 2026 г.**

**1. Объект оценки:**

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Ушково, Детская улица, дом 37/7, литера А	80,1	78:38:0022610:1012
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Ушково, Детская улица, земельный участок 37а	1088	78:38:0022610:1346

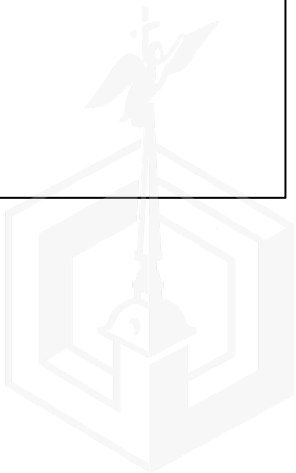
**2. Данные по зданию:**

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Газ.		
1	Отдельный, с улицы	Есть по периметру	Каркасно-засыпные, каркасно-обшивные	+	,	+	+	Негодное к эксплуатации; коммуникации утрачены	Не используется

**3. Данные по земельному участку:**

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

Примечания: Оцениваемое здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, законсервировано, вход в помещение зашит.  
Участок не огорожен, доступ не ограничен.





#### 2.4. 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.

#### 2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:</b>	<b>6 250 000</b>	
Земельный участок	<b>6 200 000</b>	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	5 699	
Здание	<b>50 000</b>	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	624	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	5 600 000	6 900 000
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:</b>	<b>6 261 000</b>	
Земельный участок	<b>6 200 000</b>	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	5 699	
Здание	<b>61 000</b>	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	762	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	5 600 000	6 900 000

