

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А, кадастровый номер 78:15:0008017:1025 с относящимся к нему земельным участком по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А, кадастровый номер 78:15:0008017:6

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.02.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А.

**2.1. Карта местоположения объекта:**

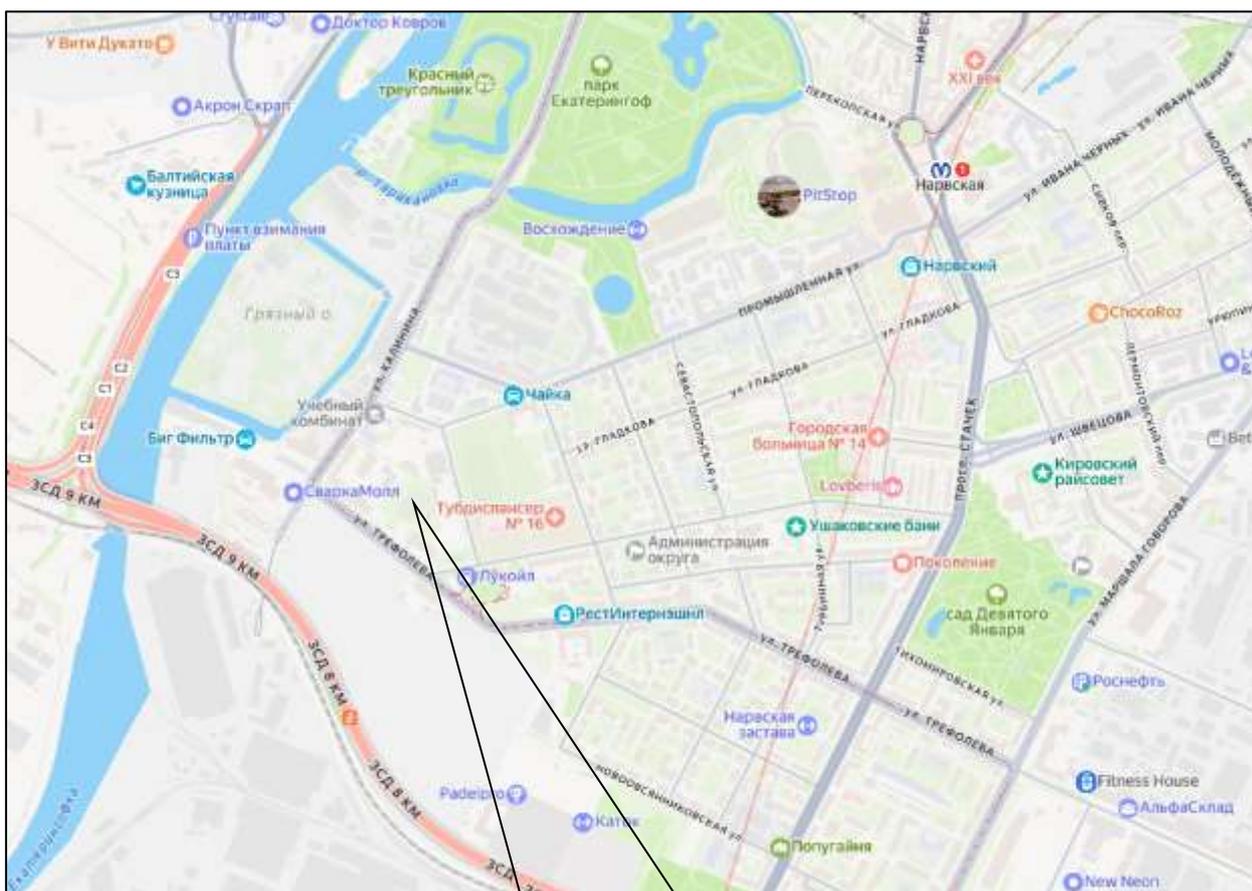


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Объект оценки

2.2. Общие характеристики объекта незавершенного строительства:



*Фото объекта незавершенного строительства*

Проектируемое назначение	Нежилое
Степень готовности объекта незавершенного строительства, % <sup>1</sup>	70
Кадастровый номер	78:15:0008017:1025
Кадастровая стоимость, руб.	554 742 755,36
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м площади застройки	177 449,54
Материал <sup>2</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	Данные отсутствуют
Площадь застройки, кв. м <sup>3</sup>	3 126,2
Состояние по осмотру	Ветхое
Год постройки <sup>4</sup>	Строительство здания складов вещевого имущества и продовольствия войсковой части 99703 было начато в конце 70-х годов прошлого века по заказу Министерства обороны СССР)
Год последнего ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) <sup>5</sup>	4
Наличие подвала/цоколя	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	Данные отсутствуют
Окна (количество, направленность)	Данные отсутствуют
Инженерная обеспеченность	Отсутствует <sup>6</sup>
Текущее использование	Не используется
Данные о перепланировках	Отсутствуют
Высота пол – потолок, м <sup>7</sup>	~ 3
План объекта оценки	Данные отсутствуют

<sup>1</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>2</sup> По данным визуального осмотра

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>4</sup> По данным письма Администрации Кировского района СПб № 01-17-19344/24-0-1 от 29.10.2024

<sup>5</sup> По данным визуального осмотра

<sup>6</sup> По данным визуального осмотра

<sup>7</sup> По данным визуального осмотра



### 2.3. Общие характеристики земельного участка:

Вид объекта	Земельный участок
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А
Кадастровый номер объекта	78:15:0008017:6
Кадастровая стоимость, руб.	107 628 944,43
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	13 851,86
Общая площадь, кв. м	7770 +/- 31
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Инженерные коммуникации	Визуально коммуникации не выявлены Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением
Форма участка, рельеф	Многоугольная, с ровным рельефом
План земельного участка	

### 2.4. Обременения объекта:

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 286-РЗ от 13.02.2026 об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А одновременно с отчуждением земельного участка, на рассматриваемый объект указаны следующие обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение о договоре купле-продажи: 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.

#### 2.4.1. Обременения нежилого здания:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2026-14462666 от 04.02.2026, на рассматриваемый объект незавершенного строительства ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-30884/25-0-1 от 04.12.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-2845 от 25.11.2024 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

#### 2.4.2. Обременения земельного участка:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2026-14462661 от 04.02.2026 на земельный участок зарегистрированы следующие Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

5.1	вид:	прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	27.10.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/159/2011-250
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия с 27.10.2011 с 27.10.2011
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 4547, выдан 06.04.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	27.10.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/159/2011-250
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия с 27.10.2011 с 27.10.2011
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют

	основание государственной регистрации:	кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 06.04.2011 №4547, выдан 06.04.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.3	вид:	прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	27.10.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/159/2011-250
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия с 27.10.2011 с 27.10.2011
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 4547, выдан 06.04.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Согласно справке КГИОП № 01-43-30882/25-0-1 от 04.12.2025 земельной участок по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А (кадастровый номер:78:15:0008017:6) расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

Согласно Письму КГА № 01-47-5-45849/25 от 24.12.2025:

- Согласно Генеральным плану Санкт-Петербурга, утвержденному Законом Санкт-Петербурга от 22.12.20 05 № 728-99, земельный участок расположен в границах **общественно-деловой зоны (Д)**.

- Участок расположен в границах территории района Нарвская застава, ограниченной Промышленной ул., пр. Стачек, Новоовсянниковской ул., Баррикадной ул., ул. Трефолева, ул. Калинина, Кемеровской ул., в Кировском районе (далее – Территория), которая включена в адресную программу Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», утвержденную Законом Санкт-Петербурга от 16.04.2008 №238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Решение о развитии Территории принято в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2009 № 1371 (далее – Постановление). В соответствии с Постановлением и протоколом открытого аукциона было принято решение о развитии Территории и проведен аукцион на право заключения

договора о развитии застроенных территорий. В соответствии с Договором о развитии застроенных территорий (далее – Договор РЗТ), заключенным по итогам аукциона, обязательство по подготовке 04-07-29524/25-0-0 04.12.2025 документации по планировке вышеуказанной территории закреплено за ООО «СПб Реновация» (далее – Инвестор). Дополнительным соглашением №4 от 24.01.2019 внесены изменения в Договор РЗТ от 29.01.2010 №04-РЗТ02940 между ООО «СПб Реновация» и Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга в части продления срока действия вышеуказанного договора до 25.01.2029. Постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2012 № 744 и № 745 утверждены проект планировки и проект межевания Территории (далее – Документация), подготовленные Инвестором. Согласно материалам Документации Участок учтен как застроенный земельный участок № 65, площадью 0,7 8 га, с видом разрешенного использования – **государственный административно-управленческий объект**.

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции от **19.12.2025**) земельный участок расположен в границах **многофункциональной зоны общественно-деловой застройки (ТД1-2)**.

По данным служебной записки № ИАО--324/25 от 04.12.2025 «О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»» на рассматриваемый земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранная зона газораспределительной сети, охранная зона канализационных сетей, охранная зона канализационных тоннельных коллекторов, охранная зона тепловых сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.

#### 2.5. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно промышленной застройкой с включением объектов общественно-делового и социального назначения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном Кемеровской ул., Волынкиным пер., Оборонной ул., ул. Трефолева и ул. Калинина
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: автомойка, шиномонтаж, пожарная часть, стадион «Адмиралтеец», медицинские учреждения и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка бесплатная неорганизованная на улице и во дворе возле Объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как хорошая
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны улицы Трефолева и Волынкина переулка, доступ к Объекту ограничен, территория огорожена забором
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,0 км до ст. м. «Нарвская»

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «Улица Калинина» и «Оборонная улица» около 200 м. В районе локального местоположения Объекта оценки осуществляется движение автобуса № 269 и трамвая № 41
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.6. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение, вид в сторону Объекта оценки	Ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Вид на Объект оценки	Вид на Объект оценки





Фото 7

Вид на объект оценки

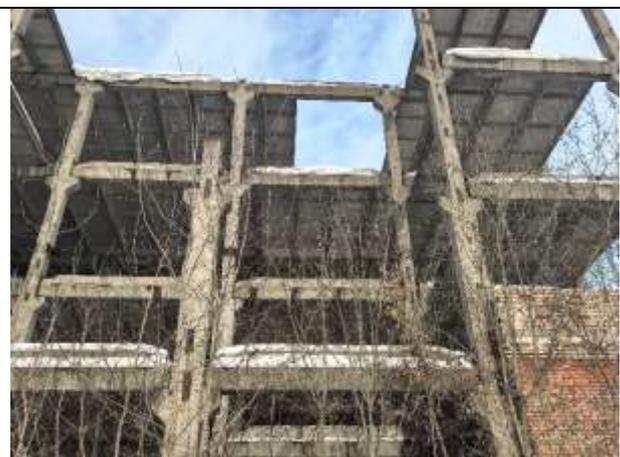


Фото 8

Вид на Объект оценки



Фото 9

Состояние основных конструктивных элементов

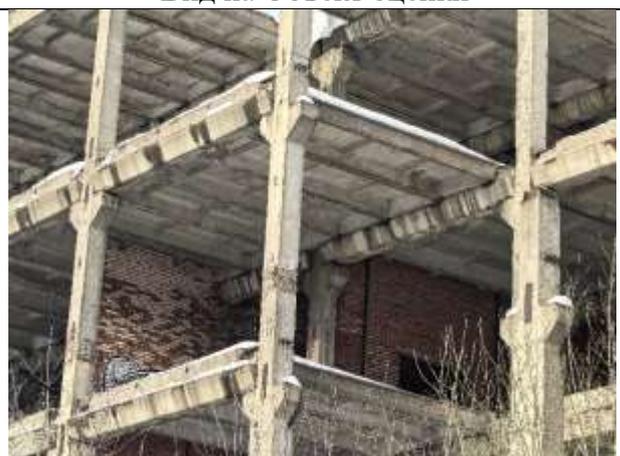


Фото 10

Состояние основных конструктивных элементов

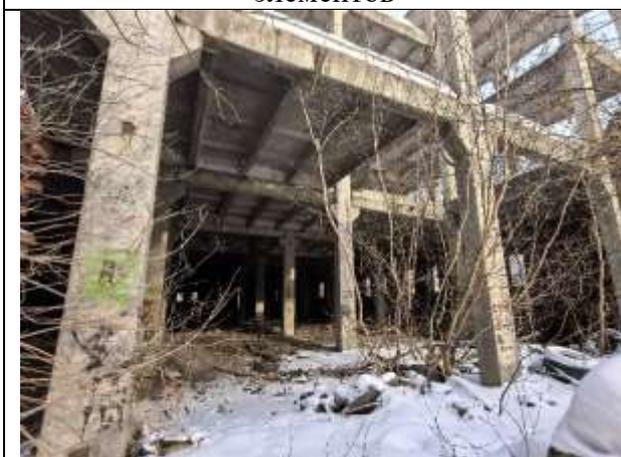


Фото 11

Состояние основных конструктивных элементов



Фото 12

Состояние основных конструктивных элементов





Фото 13

Состояние основных конструктивных элементов



Фото 14

Состояние основных конструктивных элементов



2.4 Акт осмотра:

Акт осмотра объекта оценки - объекта незавершенного строительства

Дата 24.02.2026

Адрес объекта: СПб, улица Трефолева, дом 45, корпус 2, литера А

1. Описание объекта оценки

1.1 Площадь застройки объекта

1.2 Текущее использование:

1.3 Этажность:

1.4 Высота:

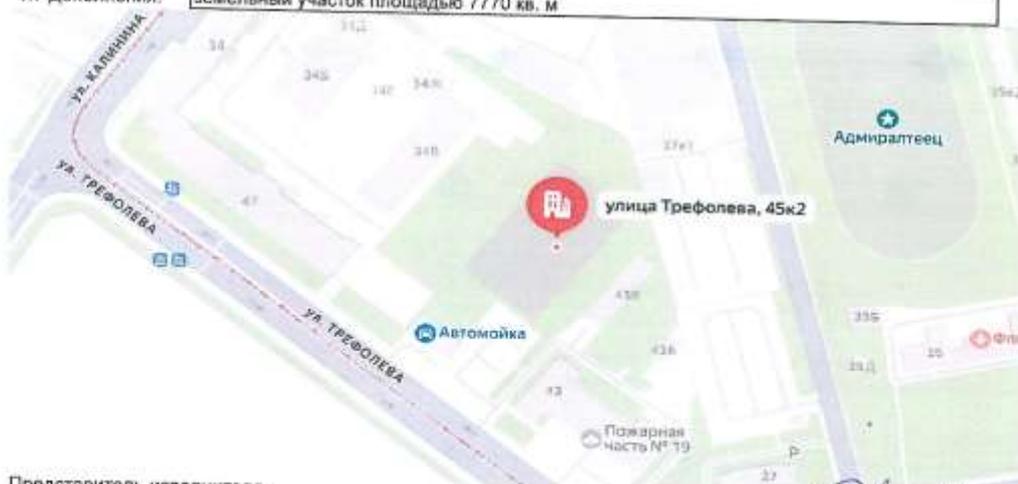
1.5 Заглубление:

1.6 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение

отопление  канализация

1.7 Дополнения:



Представитель исполнителя  
(ГБУ "ГУИОН")

Рекуц Л.М.

Подпись

Контактные данные

L.Reutsc@guion.spb.ru



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, на основании которых сделан вывод о наиболее эффективном использовании Объекта оценки:

1. Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 7 770 кв.м с расположенным на нем объектом незавершенного строительства (ОНС) площадью застройки 3 126,2 кв.м;
2. Доступность автомобильным транспортом – хорошая;
3. Категория земель земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения административно-управленческих и общественных объектов;
4. Функциональная зона земельного участка – ТД1-2 (многофункциональная зона общественно-деловой застройки);
5. Степень готовности объекта незавершенного строительства – 70%;
6. Состояние объекта незавершенного строительства – ветхое;
7. Коммуникации – отсутствуют.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос объекта незавершенного строительства и строительство на земельном участке здания нежилого назначения в соответствии с видом разрешенного использования.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>		
<b>Показатель</b>	<b>без учета НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	40 570 491,80	41 400 000
рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается <sup>8</sup>	36 800 000	36 800 000
рыночная стоимость объекта незавершенного строительства	3 770 491,80	4 600 000
Удельный показатель стоимости земельного участка на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается	4 736	
Удельный показатель стоимости объекта незавершенного строительства на 1 кв. м площади застройки объектом незавершенного строительства, руб. с учетом НДС	1 471	

<sup>8</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

