

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 563, литера А, кад. номер 78:38:0022477:1018

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, земельный участок 563, кад. номер 78:38:0022477:1346.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.01.2026;

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.

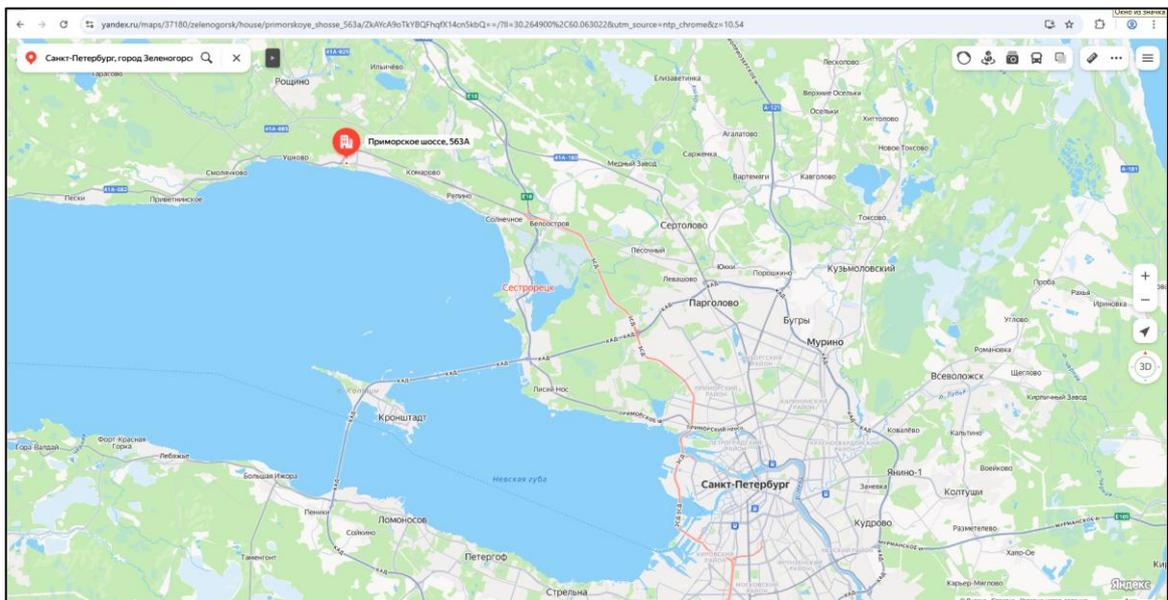


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

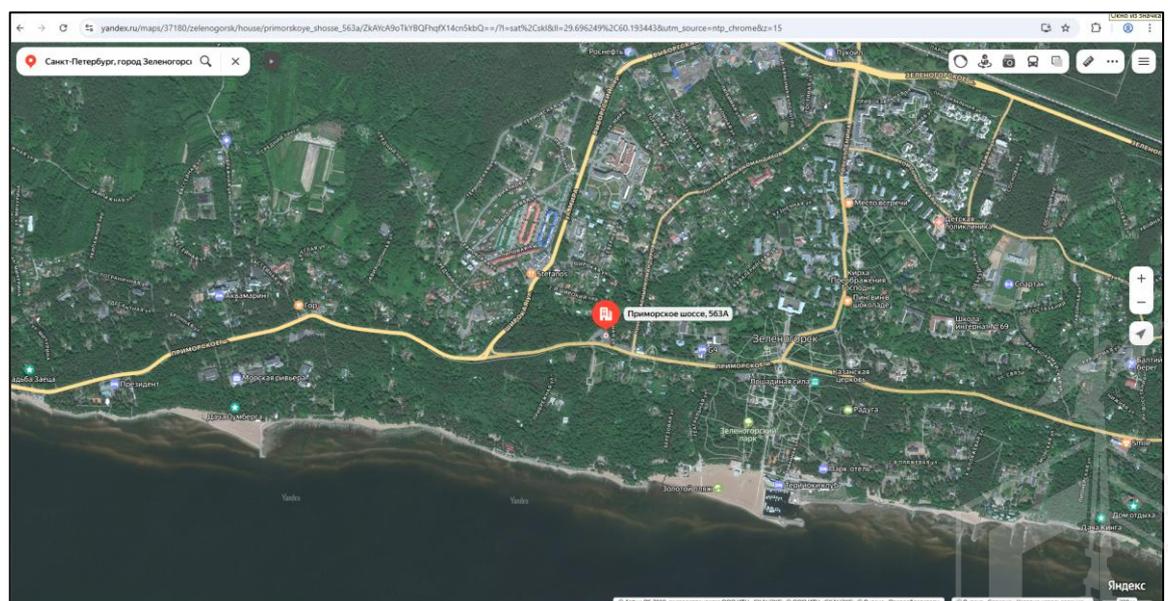


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, земельный участок 563
Площадь земельного участка, кв.м	1 567
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022477:1346
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 387 653,42
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 161,872
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:38:0022477:1346-78/011/2024-1 от 20.12.2024
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 563, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	140,9
Кадастровый номер	78:38:0022477:1018
Кадастровая стоимость здания, руб.	781 189,4
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	5 544,28
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-04/004/2014-165 от 17.07.2014
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1917
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Разрушено
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.



Земельный участок		действия ...
Дата обновления информации: 25.12.2024		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:38:0022477:1346	
Дата присвоения кадастрового номера	17.12.2024	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, земельный участок 563	
Площадь, кв.м	1567	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	3387653.42	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	25.12.2024	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:38:0022477:1346-78/011/2024-1 от 20.12.2024	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание		действия ...
Дата обновления информации: 19.12.2025		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:38:0022477:1018	
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 563, литера А	
Площадь, кв.м	140.9	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	2	
Материал наружных стен	Рубленые	
Год ввода в эксплуатацию	1917	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	781189.40	
Дата определения	01.01.2025	
Дата внесения	17.12.2025	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-04/004/2014-165 от 17.07.2014	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Курортном районе г. Санкт-Петербурга.

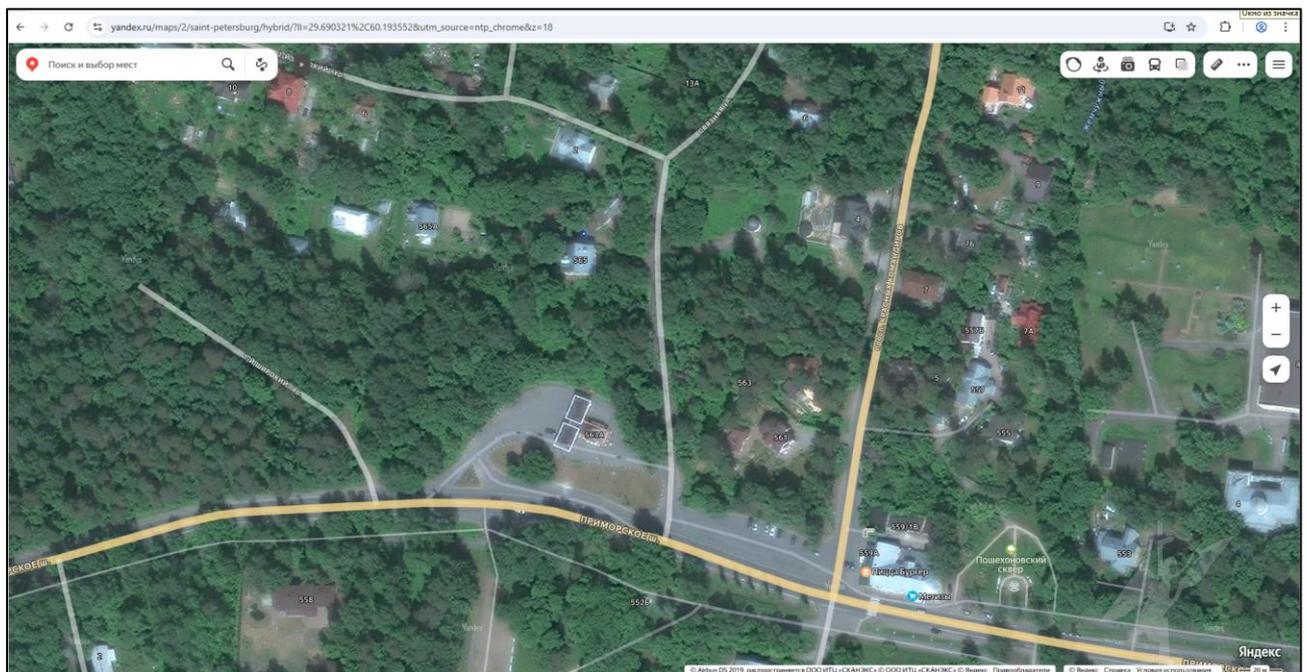


Рисунок 5. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен в г. Зеленогорск. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией на

территории Александрийского парка.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Зеленогорск» находится на расстоянии 3,4 км.

Объект оценки находится на первой линии транспортной магистрали – Приморское шоссе.

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 **Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами**.

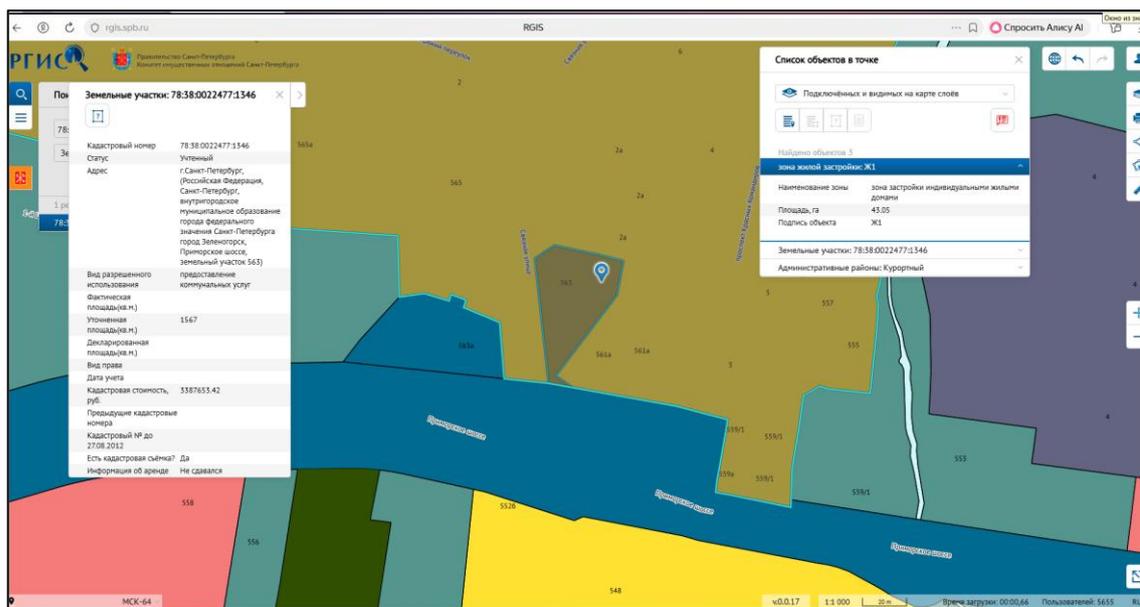


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 **ТЖ1-2 - зона застройки индивидуальными жилыми домами, ТЖ2-2 - 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**.

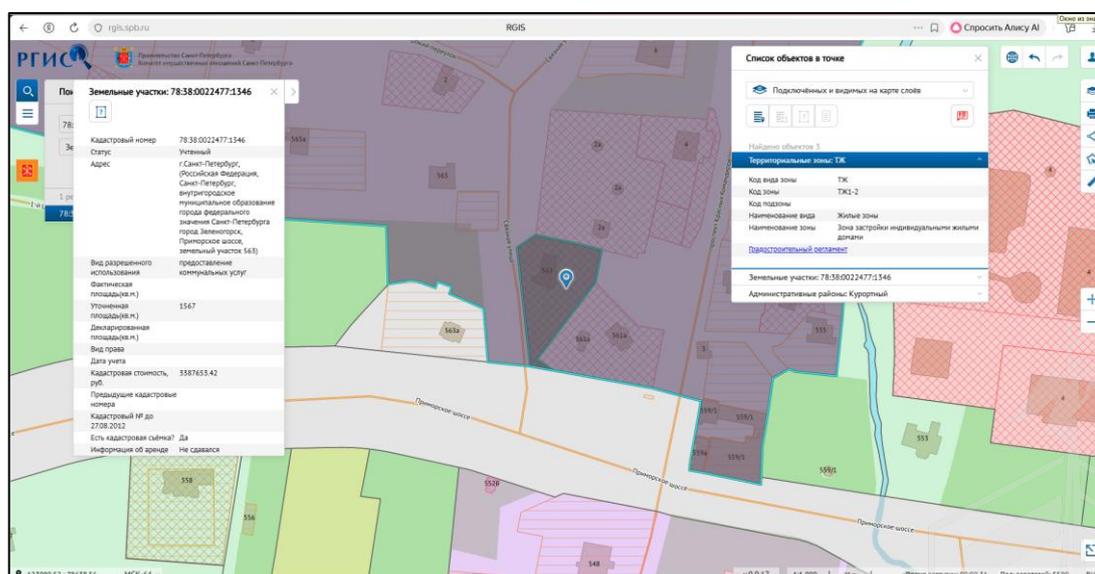


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

Градостроительная документация по планировке территории

Утвержденный проект детальной планировки территории, включающей рассматриваемый земельный участок, отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

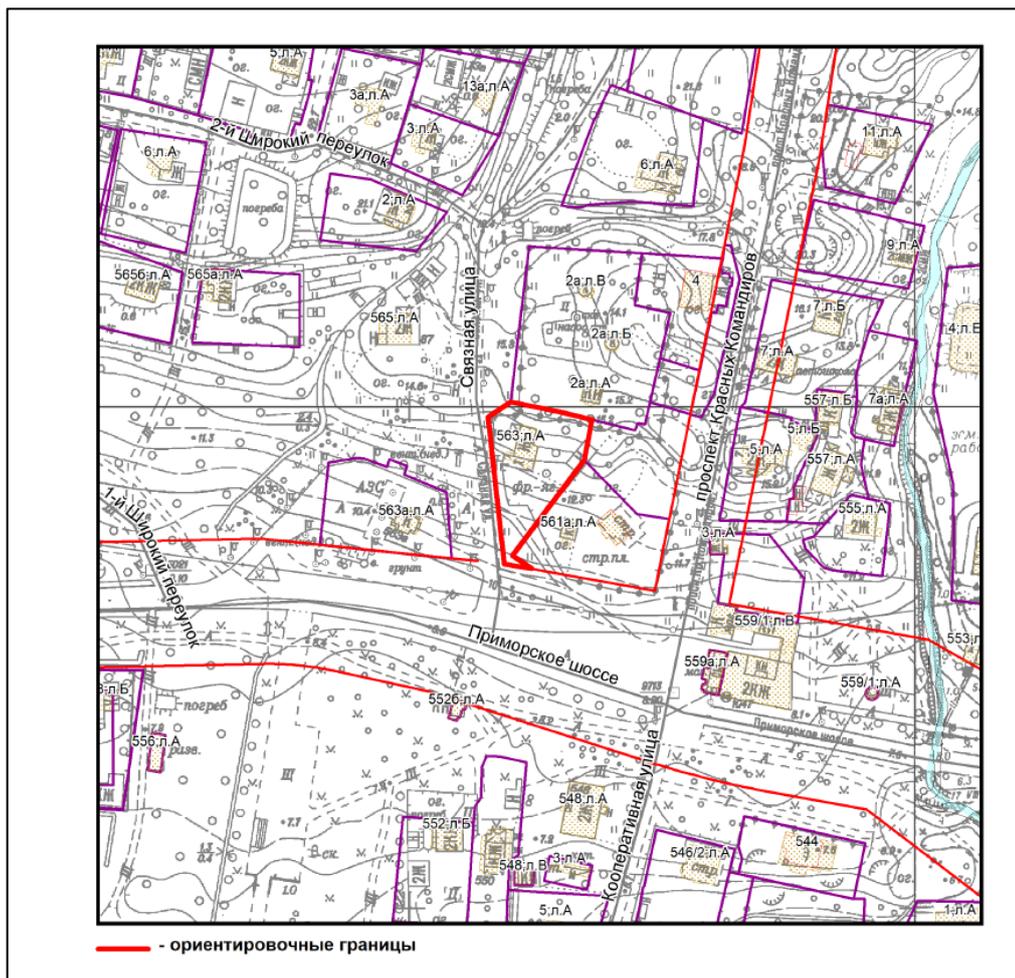


Рисунок 8. Схема испрашиваемой территории

Дополнительная информация:

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2025 № КУВИ-001/2025-25851849, приложенной обращению, наименование объекта капитального строительства - «нежилое здание», кадастровый номер 78:38:0022477:1018, площадь – 140,9 кв.м, этажность – 2, в том числе подземных 0, год постройки – 1917.

Согласно материалам аэрофотосъемки здание подверглось разрушению. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2025 № КУВИ-001/2025-26004846 объект капитального строительства расположен в границах земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, земельный участок 563 с кадастровым номером 78:38:0022477:1346, площадью 1567 кв.м с видом разрешенного использования – предоставление коммунальных услуг.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 02.12.2025г. № КУВИ-001/2025-219275928 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218099863 ограничений (обременений) прав оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 3657-рз от 12.12.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 563, литера А одновременно с отчуждением земельного участка» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи, в соответствии с информацией региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитета по градостроительству и архитектуре.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3203 от 03.03.2025 г. рассматриваемый объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-1760/25-0-1 от 20.02.2025 рассматриваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-5571/25-0-0 от 06.03.2025 рассматриваемый земельный участок расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27) 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» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 04-07-5373/25-0-0 от 06.03.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 563, литера А (далее – Здание), КГИОП сообщает следующее.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в ред. от 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» (далее – Закон № 820-7) Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(38)27, Курортный района).

Согласно учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации Здание построено в 1917 году.

Здание является историческим, формирует уличный фронт.

Согласно пунктам 3.1.2-3.1.3 общих требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

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

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта





Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Внешний вид



Фото № 6. Внешний вид

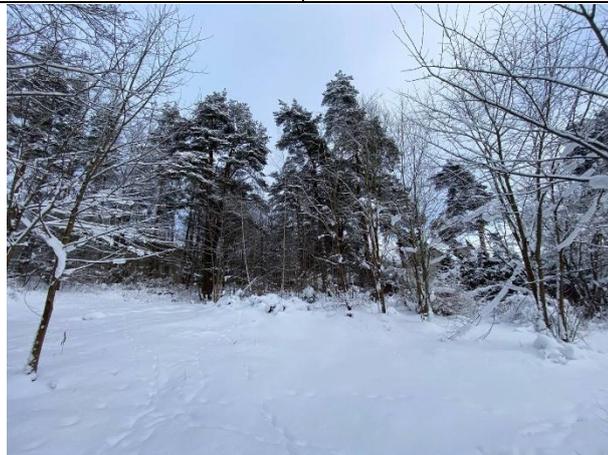


Фото № 7. Внешний вид



А К Т
контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 563, литера А

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, земельный участок 563
Площадь земельного участка, кв.м	1 567
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022477:1346
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 387 653,42
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 161,872
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:38:0022477:1346-78/011/2024-1 от 20.12.2024
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 563, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	140,9
Кадастровый номер	78:38:0022477:1018
Кадастровая стоимость здания, руб.	781 189,4
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	5 544,28
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-04/004/2014-165 от 17.07.2014
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1917
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Разрушено
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	27.01.2026



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 на здание от 02.12.2025г. № КУВИ-001/2025-219275928 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218099863 ограничений (обременений) прав оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.
- 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 ТЖ1-2 - зона застройки индивидуальными жилыми домами, 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.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в ред. от 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» (далее – Закон № 820-7) Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(38)27, Курортный района). Согласно учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации Здание построено в 1917 году. Здание является историческим, формирует уличный фронт.
- Согласно материалам аэрофотосъемки здание подверглось разрушению.
- Объект оценки расположен в г. Зеленогорск. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией на территории Александровского парка. Ближайшая железнодорожная станция «Зеленогорск» находится на расстоянии 3,4 км. Объект оценки находится на первой линии транспортной магистрали – Приморское шоссе. 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 использование земельного участка под ИЖС.



5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа, Оценщик исходил из наилучшего варианта развития событий, что сумма возможного взыскания равна нулю.

С учетом ст. 572 ГК РФ сделки с нулевой стоимостью эквивалентны безвозмездной передаче вещи или права, соответственно признаются дарением, что противоречит определению рыночной стоимости (ст. 3 Закона РФ №135 ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Таким образом, в рамках настоящего отчета устанавливается минимальный размер рыночной стоимости нежилого здания – 1 рубль по которой объект может быть выставлен на торги.

Таким образом, в рамках настоящего отчета устанавливается минимальный размер рыночной стоимости нежилого здания – 1 рубль по которой объект может быть выставлен на торги.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 563, литера А	140,9	78:38:0022477:1018	1	1
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, земельный участок 563	1567	78:38:0022477:1346	12 540	19 650 000
Итого:					139 461	19 650 001

