

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 81, корпус 4, кадастровый номер 78:40:0009031:1430 с относящимся к нему земельным участком по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, проспект Ленина, земельный участок 81/4, кадастровый номер 78:40:0009031:1445

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.02.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 81, корпус 4.

2.1. Карта местоположения объекта:

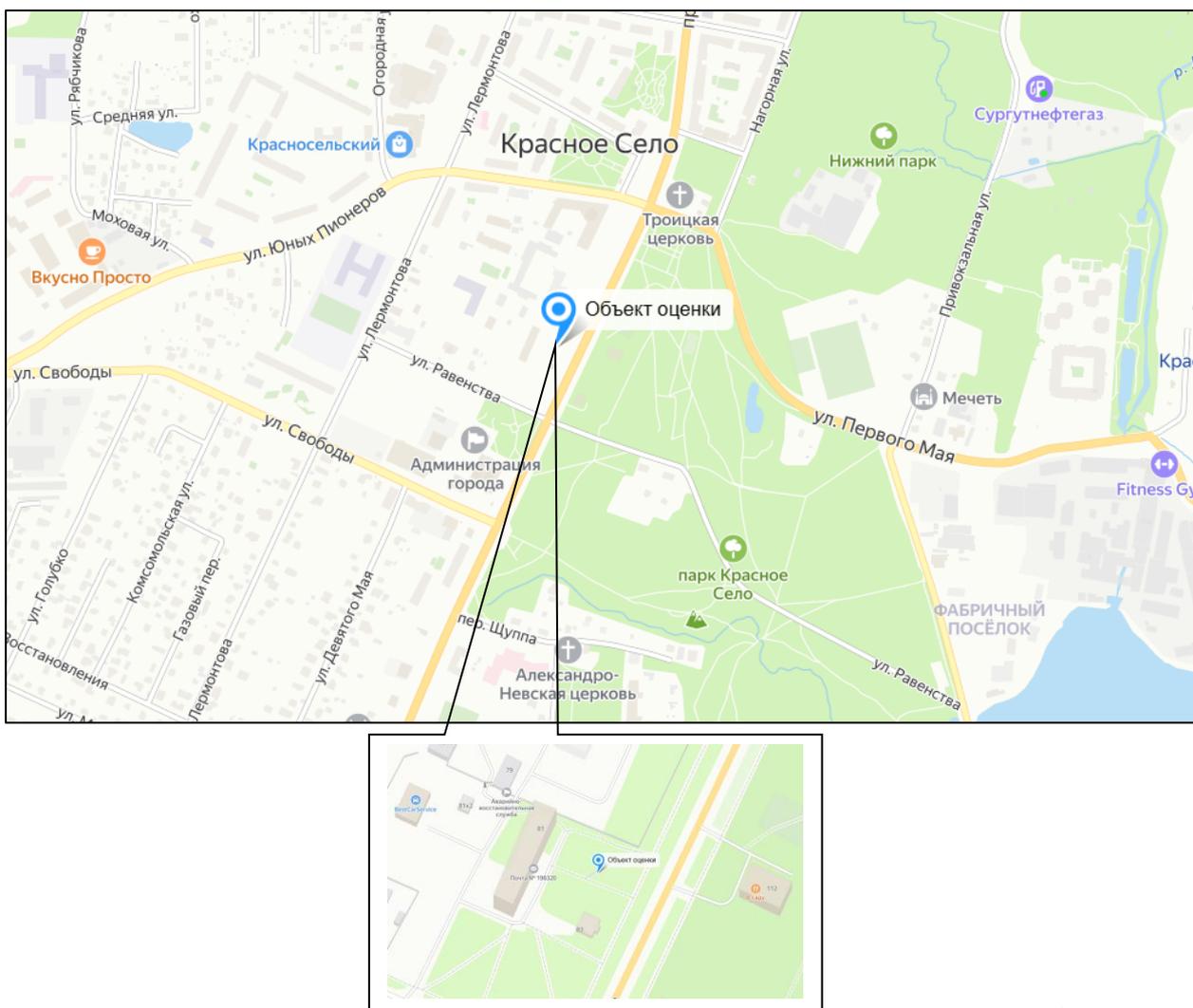


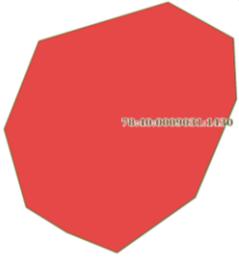
Рисунок 1. Локальное местоположение



2.2. Общие характеристики сооружения:



Фото сооружения

Тип объекта	Сооружение
Кадастровый номер	78:40:0009031:1430
Кадастровая стоимость, руб.	5 504 343,75
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	241 73,67
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь (площадь застройки), кв. м ²	227,7
Состояние по осмотру ³	Неудовлетворительное (под снос)
Год постройки ²	1949
Год последнего ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) ²	Нет данных
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход ³	Нет данных
Окна (количество, направленность)	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Отсутствует ³
Текущее использование	Не используется
Данные о перепланировках	Нет данных
Высота пол – потолок, м ²	Нет данных
План объекта оценки	

2.3. Общие характеристики земельного участка:

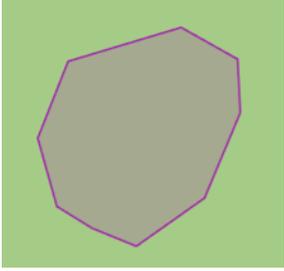
Вид объекта	Земельный участок
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, проспект Ленина, земельный участок 81/4

¹ По данным визуального осмотра.

² По данным Выписки из ЕГРН.

³ По данным акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и визуального осмотра



Кадастровый номер объекта	78:40:0009031:1445
Кадастровая стоимость, руб.	1 469 670,72
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	6 445,92
Общая площадь, кв. м	228
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Бытовое обслуживание
Инженерные коммуникации	Визуально коммуникации не выявлены Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением
Форма участка, рельеф	Многоугольная, с ровным рельефом
План объекта оценки	

2.4. Обременения объекта:

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 222-РЗ от 09.02.2026, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, д. 81, корп. 4 одновременно с отчуждением земельного участка, на рассматриваемые объекты указаны следующее обременение:

- 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 сооружения:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-229134231 от 18.12.2025, на рассматриваемое сооружение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-32166/25-0-1 от 26.12.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, проспект Ленина, дом 81, корпус 4 сооружение не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.

Согласно ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Сооружение расположено вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Сооружение расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(16)16, Красносельский район) и внутри квартала 9031.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-10901 от 18.07.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, проспект Ленина, дом 81, корпус 4, 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-001/2025-229134223 от 18.12.2025, на рассматриваемый земельный участок ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-32179/25-0-1 от 19.12.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, проспект Ленина, земельный участок 81/4 (кадастровый номер: 78:40:0009031:1445) площадью 228 кв. м расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)16) 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.

Согласно Письму КГА № 01-44-5-512/26 от 14.01.2026 Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне:

Д - общественно-деловая зона.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

ТД1-2 - Многофункциональная зона общественно-деловой застройки.

2.5. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки, расположен в квартале, ограниченном пр. Ленина, ул. Равенства, ул. Лермонтова, ул. Юных Пионеров.
Общее состояние окружающей территории	В ближайшем окружении расположены: администрация города, парк Красное Село, сквер Скорбящая Родина,

(наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	аварийно-восстановительная служба, библиотека № 2, магазин «Магнит», фитнес-клуб «Первый номер», школа № 262, пункт выдачи СДЕК и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Стихийная парковка
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем транспортом может быть охарактеризована как нормальная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пр. Ленина и ул. Равенства.
удаленность от ближайшей железнодорожной станции, км.	1,4 км до ж/д станции «Красное Село»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица 1-го Мая / Проспект Ленина» 0,18 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 144, 145, 145Э, 146, 147, 149, 165, 245, 443, 446, 454, 477, 479, 484, 482, 482В, 484, 546, 547, 632, 632А, 636, 639А, маршрутка № 631.
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

Подъездные пути и ближайшее окружение	Вид на земельный участок
	
Фото 5	Фото 6
Вид на земельный участок и сооружение	Вид на земельный участок и сооружение
	
Фото 7	Фото 8
Вид на земельный участок и сооружение	Вид на сооружение
	
Фото 9	Фото 10
Вид на сооружение	Вид на сооружение



2.4 Акт осмотра:

Акт контрольного осмотра помещений от «27» февраля 2026 г.

1. Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Красное село, проспект Ленина, дом 81, корпус 4

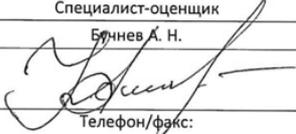
2. Данные о помещениях:

Площадь земельного участка	Площадь объекта капитального строительства	Этажность	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
228	227,7	-	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный с улицы	-	-	-	-

В результате проведения наружного визуального осмотра здания выявлено, что сооружение частично разрушено.

Фотосъемка проводилась исключительно снаружи здания, доступа внутрь здания не было.

Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Бочнев А. Н.
Подпись	
Контакты	Телефон/факс: (812) 334-48 02 (03) e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: «Оценка недвижимости» А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2003 г.):

«Отличное» - здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве земельного участка с расположенным на нем сооружением:

1. Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 228,0 кв.м с расположенным на нем сооружением площадью 227,7 кв.м;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Категория земель земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – бытовое обслуживание;
4. Функциональная зона земельного участка – ТД1-2 - многофункциональная зона общественно-деловой застройки.
5. Состояние объекта – неудовлетворительное (под снос);
6. Коммуникации – отсутствуют.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве земельного участка с учетом сноса сооружения и последующим возведением на земельном участке здания свободного (коммерческого) назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Показатель	Рыночная стоимость
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС в том числе:	1 269 000
рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается ⁴	1 268 999
рыночная стоимость сооружения, руб. с учетом НДС	1
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС в том числе:	1 268 999,82
рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается ⁴	1 268 999
рыночная стоимость сооружения, руб. без учета НДС	0,82
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается ⁴	5 566
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади сооружения, руб.	-

⁴ Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

