

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ПО АДРЕСУ:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД ЗЕЛЕНОГОРСК, КРИВОНОСОВСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 23, ЛИТЕРА А,
РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 17.04.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

1. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

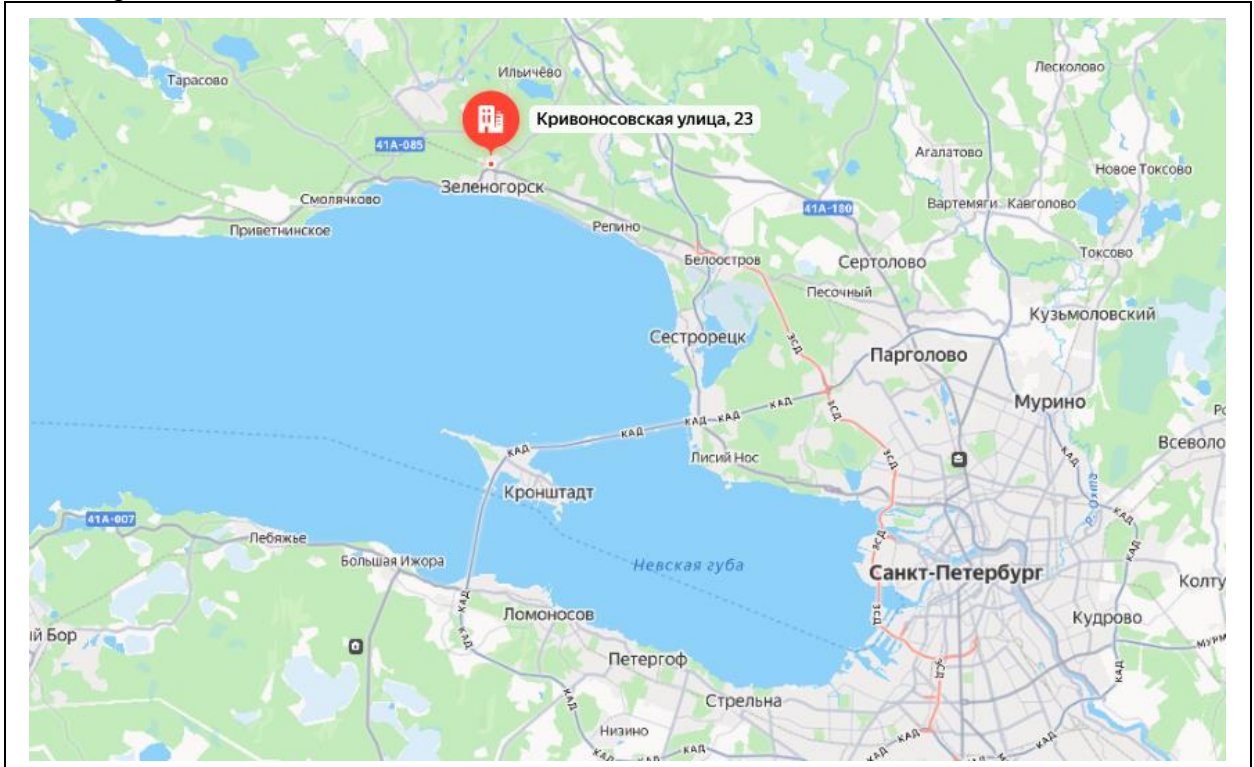


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

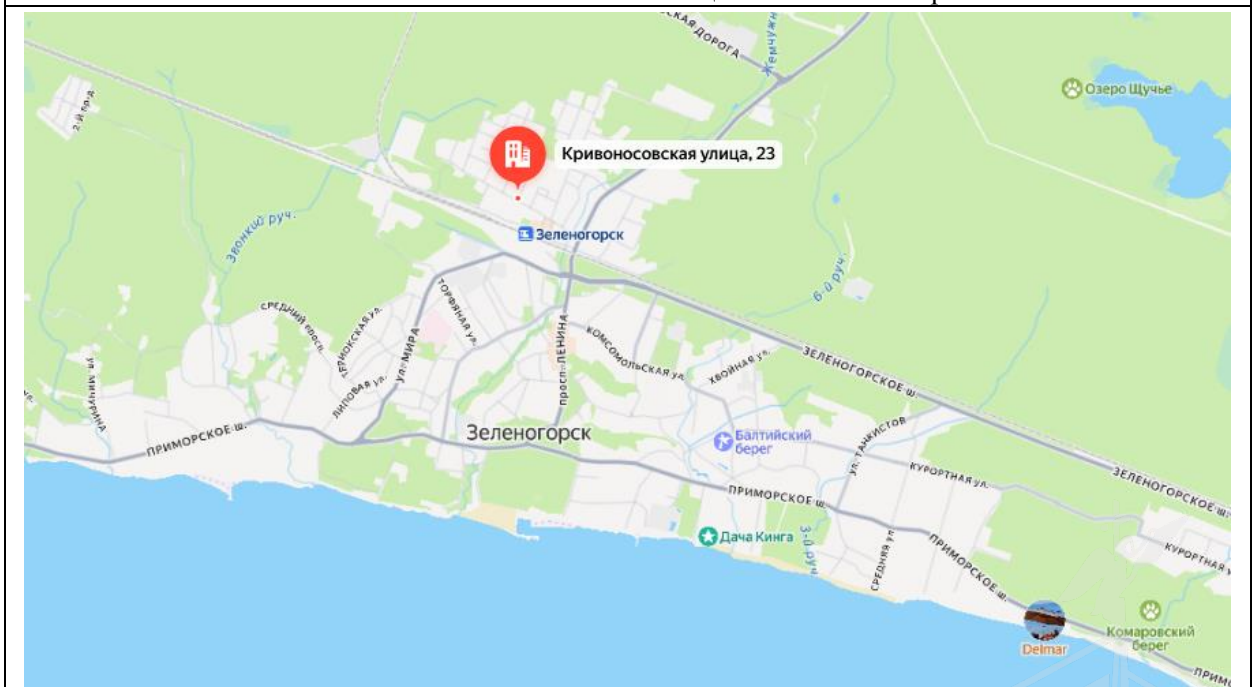
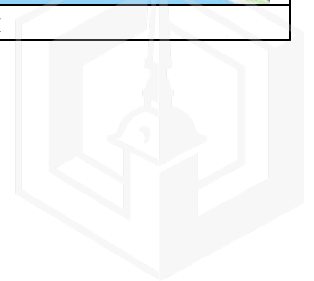


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки



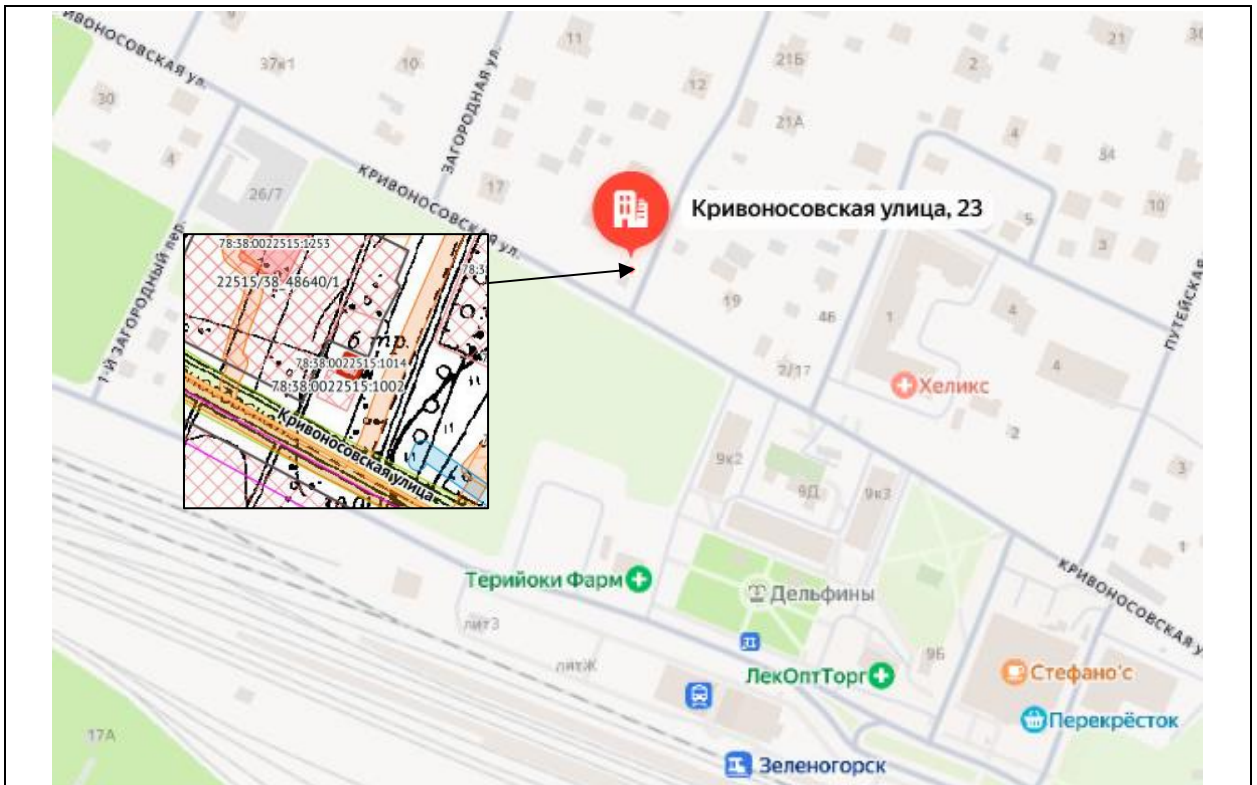


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	20 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022515:89
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов коммунального хозяйства
Кадастровая стоимость, руб.	44 760,15
Зонирование по градостроительной ценности	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): 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» – зона ТЖ1-2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка, объекты коммерческой и социальной инфраструктуры г. Зеленогорска
Подъезд к участку	Со стороны ул. Кривonosовской
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:38:0022515:1014 – нежилое здание, площадью 20 кв.м

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:38:0022515:1014
Площадь застройки, кв.м	-
Общая площадь здания, кв. м	20,0
Кадастровая стоимость, руб.	433 499,69
Объем здания, куб. м	181,0
Группа капитальности	II
Назначение	Нежилое
Наименование	-

Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1959
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный
Наличие оконных проемов	Вентиляционные с решетками по периметру
Инженерная инфраструктура:	
Электроснабжение	Утрачены
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	Требуют восстановления
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии

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 периферийном районе города, внутри квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей многоквартирной жилой застройки, объектов коммерческой и социальной инфраструктуры
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. Кривоносовской (1-я линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в зоне пешеходной доступности
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Беговая» составляет около 45 км, до жд станции Зеленогорск – 0,35 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,3 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая



2.3.3. Планировка здания

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажное нежилое здание, без подвала.



2.4 Ограничения (обременения) объекта

Ограничения КГИОП

Здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. К Зданию непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

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» Здание расположено вне зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга.

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» статья 34.1 Здание расположено вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Здание расположено вне территории исторического поселения.

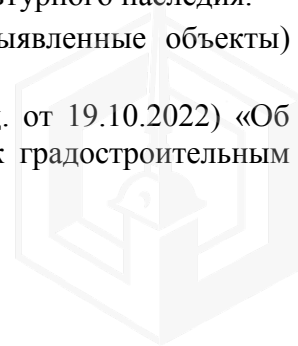
Земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

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 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.

Обременения (ограничения) в отношении Объекта и Земельного участка, подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли продажи Объекта и Земельного участка: 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.

2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 2. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 6. Вид Объекта оценки





Фото 7. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 8. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки. Подъездные пути



2.6 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кривоносковская улица, дом 23, литера А

17 апреля 2026 года

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Зеленогорск,	20	78:38:0022515:1014
2	Земельный участок	Кривоносковская улица, дом 23, литера А	20	78:38:0022515:89

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	Вентиляционные с решетками по периметру	Кирпичные	утрачены	.	.	.	Неудовлетворительное	Не используется

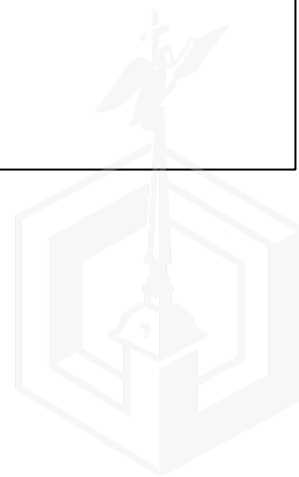
3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод.	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Свободный	утрачены	.	.	.	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание не используется; оконные и дверные проемы отсутствуют.

Участок не огорожен, доступ не ограничен.

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 (доступ к объекту не ограничен – расположен на 1-й линии, небольшая площадь объекта и т.д.), Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование в сегменте коммерческих объектов свободного назначения (в т.ч. в производственно-складском сегменте).

3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	780 000	
Земельный участок	380 000	
<i>на 1 кв. м</i>	<i>19 000</i>	
Нежилое здание	400 000	
<i>на 1 кв. м</i>	<i>20 000</i>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>700 000</i>	<i>900 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	39 000	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	707 869	
Земельный участок	380 000	
<i>на 1 кв. м</i>	<i>19 000</i>	
Нежилое здание	327 869	
<i>на 1 кв. м</i>	<i>16 393</i>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>600 000</i>	<i>800 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	35 393	

