

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт Петербург, город Павловск, Екатерининская улица,
дом 1, литера А
одновременно с отчуждением земельного участка**

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 30.04.2026.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

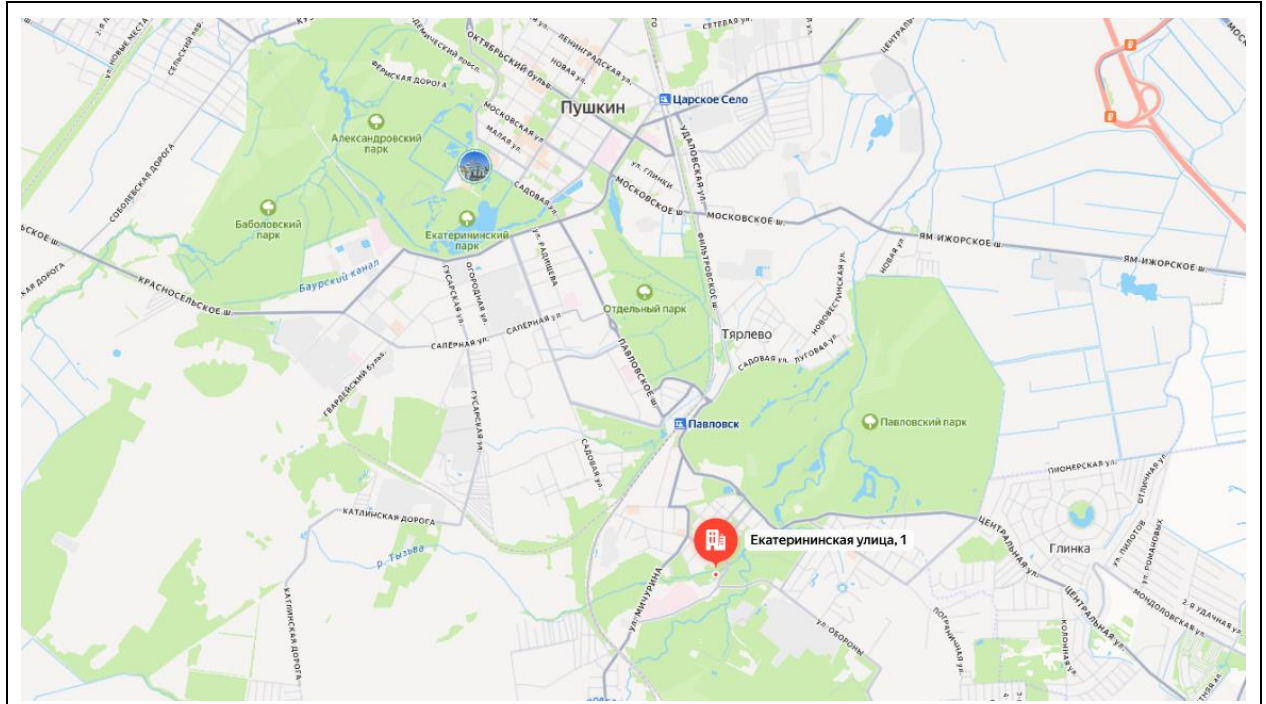


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

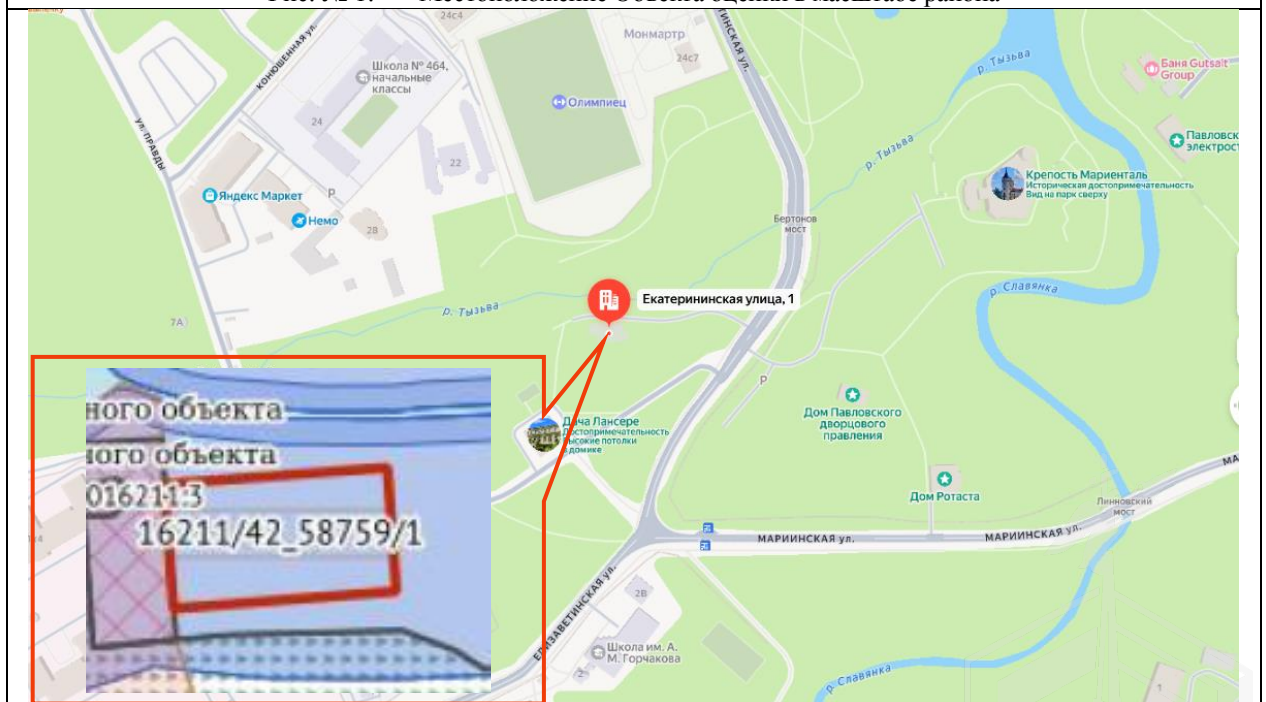


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1028 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0016211:2
Кадастровая стоимость, руб.	9 056 053,23
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов бытового обслуживания
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>P2</u> - зона рекреационного назначения. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне <u>TR2</u> - Зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанного типа застройки. В ближайшем окружении Объекта находятся: общественно-деловая застройка, социальные объекты, обширные парковые зоны и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Екатерининской, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма прямоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:00:0000000:88102
Кадастровая стоимость, руб.	50 123 779,23
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	829,7
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Баня
Использование	Не используется
Описание конструктивных элементов	Кирпичные
Год постройки	1843
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1-2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный со двора

Окна (количество, направленность)	н/д
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	-
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание практически полностью разрушено, затянуто строительной сеткой, не используется

2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: жилая / общественная / коммунальная / социальная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Екатерининской ул., Елизаветинской ул., Госпитальной ул., Конюшенной ул., ул. Правды. В квартале расположены общественно-деловые, коммунальные объекты, объекты социальной инфраструктуры, спорта
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Екатерининской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Шушары» – 22 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Павловск» – в 2 км от Объекта оценки

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне 2 (участок ОЗ-2(42)11).

Здание является историческим.

Земельный участок расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия «Сад», входящего в состав ансамбля «Дом Михайлова («дача Лансере») (с садом)» (адрес НПА: г. Павловск, Крупской ул., 5).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- единой охранной зоны 2 (участок ОЗ-2(42)11) объектов культурного наследия (основная часть участка).

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 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, город Павловск, Екатерининская улица, дом 1, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне 2 (участок ОЗ-2(42)11).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 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».

*Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

1) На территории объекта культурного наследия *запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства*; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

На испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: водоохранная зона водного объекта, единая охранная зона, прибрежная защитная полоса водного объекта,

территория объекта культурного наследия, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории. Согласно выписке из ЕГРН, в отношении земельного участка выявлены следующие ограничения прав:

- Частный сервитут, дата 11.10.2024 № 78:42:0016211:2-78/011/2024-1, Срок действия с 08.10.2024 на 49 лет, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Гутцайт Сергей Эдидович, 23.12.1951 (...); основание государственной регистрации: Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, № 18/СЗУ-00007, выдан 08.10.2024.

Согласно Соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка, № 18/СЗУ-00007, выдан 08.10.2024, на Участке расположены:

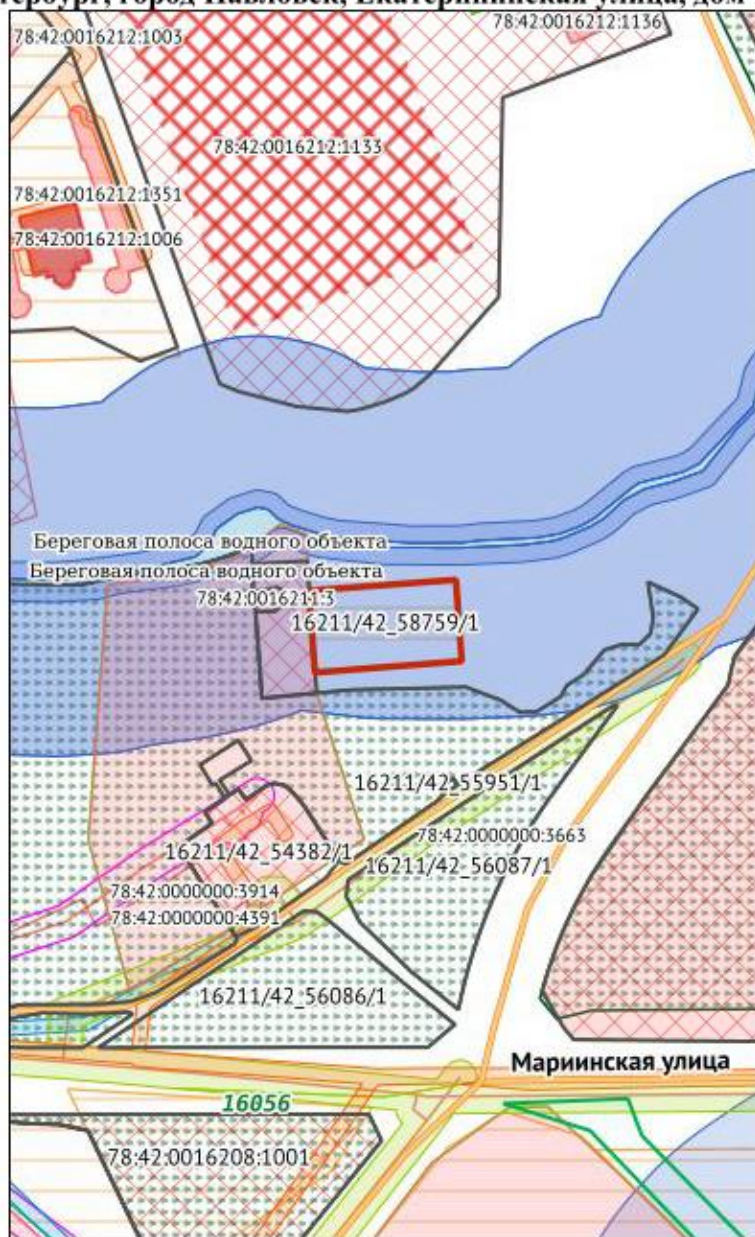
- объединенная охранная зона Пушкина и Павловска площадью 1028 кв. м;
- водоохранная зона водного объекта площадью 376 кв. м;
- прибрежная защитная полоса водного объекта площадью 152 кв. м;
- охранная зона объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга площадью 1024 кв. м;
- право прохода и проезда площадью 151 кв.м;
- водоохранная зона реки Тызвы (ИД 1347) площадью 1028 кв.м;
- прибрежная защитная полоса реки Тызвы (ИД 1347) площадью 1028 кв.м.
- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, от 08.04.2011 № 78-78-06/005/2011-141.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КППОС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.



**Схема
испрашиваемой территории:
Санкт-Петербург, город Павловск, Екатерининская улица, дом 1, литера А**



М 1:2000

Условные обозначения

- Границы испрашиваемого земельного участка/территории
- Объекты капитального строительства (OKS_Palata)
- Здания
- Сооружения (полигоны)
- Сооружения (линии)
- Объекты незавершенного строительства (полигоны)
- Объекты незавершенного строительства (линии)
- Водные объекты**
- Озера, крупные реки
- Реки, каналы, ручьи
- Учетные ЗУ
- ТГР
- Временные ЗУ
- ЗУ ИТК
- Части земельного участка (зоны особого режима использования)
- Геонимы
- Зоны ОРИ**
- Охранная зона газораспределительной сети
- Охранная зона магистральных трубопроводов
- Охранная зона водопроводных сетей
- Охранная зона тепловых сетей
- Охранная зона канализационных сетей
- Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи
- Охранная зона воздушных линий электропередачи
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
- Зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
- Охранная зона объектов по производству электрической энергии
- Техническая и охранная зона метрополитена
- Техническая зона Западного скоростного диаметра
- Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги
- Охранная зона Канонерского тоннеля
- Территория объекта культурного наследия
- Охранная зона объектов культурного наследия
- Защитная зона объектов культурного наследия
- Единая охранная зона
- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Единая зона охраняемого природного ландшафта
- Водоохранная зона водного объекта
- Памятник природы
- Зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения
- Санитарно-защитная зона предприятий
- Зона охраняемого объекта
- Защитная парковая зона ГАО РАН
- Зона подстанций и других электротехнических сооружений

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



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 территории Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид территории Объекта оценки



Фото 14. Вид территории Объекта оценки





Фото 15. Вид территории Объекта оценки



Фото 16. Вид территории Объекта оценки



Фото 17. Вид доступа к территории соседнего
землевладения через территорию Объекта
оценки (частный сервитут)



Фото 18. Вид доступа к территории соседнего
землевладения через территорию Объекта
оценки (частный сервитут)



А К Т
контрольного осмотра здания от «30» апреля 2026 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт Петербург, город Павловск, Екатерининская улица, дом 1, литера А	829,7	78:00:0000000:88102
2	Земельный участок		1028	78:42:0016211:2

2. Данные по объекту капитального строительства:

Тип входа: отдельный со двора;

Этажность: 1-2;

Элементы благоустройства: отсутствуют;

Год постройки: 1843;

Окна: н/д.

Состояние: неудовлетворительное.

Материал стен: кирпичные.

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание практически полностью разрушено, затянута строительной сеткой, не используется.

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:

Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.

mail@kliring.ru



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 2-этажное капитальное нежилое строение (практически полностью разрушено), расположенное на земельном участке, площадью 1028 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является коммерческое использование Объекта оценки, после проведения работ по восстановлению и приспособлению для современного использования, в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной зоны ТР2, с учетом существующих ограничений.

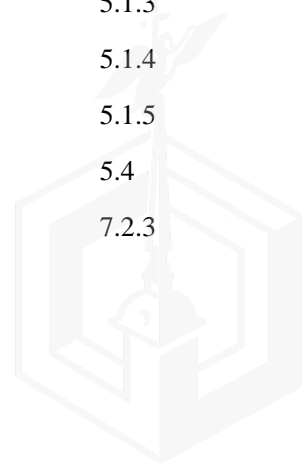
Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «ТР2»:

Основные виды разрешенного использования

1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
2	Парки культуры и отдыха	3.6.2
3	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
4	Связь	6.8
5	Трубопроводный транспорт	7.5
6	Внеуличный транспорт	7.6
7	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
8	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
9	Охрана природных территорий	9.1
10	Историкокультурная деятельность <14>	9.3
11	Общее пользование водными объектами	11.1
12	Гидротехнические сооружения	11.3
13	Уличнодорожная сеть	12.0.1
14	Благоустройство территории	12.0.2

Условно разрешенные виды использования

15	Объекты культурнодосуговой деятельности	3.6.1
16	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
17	Религиозное управление и образование <12>	3.7.2
18	Общественное питание	4.6
19	Развлекательные мероприятия	4.8.1
20	Стоянка транспортных средств <1>	4.9.2
21	Площадки для занятий спортом	5.1.3
22	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
23	Водный спорт	5.1.5
24	Причалы для маломерных судов <13>	5.4
25	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3



2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	7 590 000	
Земельный участок	6 030 000	
<i>на 1 кв. м</i>	5 866	
Нежилое здание	1 560 000	
<i>на 1 кв. м</i>	1 880	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>6 800 000</i>	<i>8 300 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	9 148	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	7 308 689	
Земельный участок	6 030 000	
<i>на 1 кв. м</i>	5 866	
Нежилое здание	1 278 689	
<i>на 1 кв. м</i>	1 541	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>6 600 000</i>	<i>8 000 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС	8 809	

