

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**

**Санкт-Петербург, пос. Репино, Цветочная ул., д. 10, корп. 12, литера М**

**ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 19.03.2026;

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 01.04.2026;

**ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:**

- на жилой дом – право собственности;
- на земельный участок – право собственности;

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
Объект оценки	Жилой дом совместно с земельным участком
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, пос. Репино, Цветочная ул., д. 10, корп. 12, литера М
Краткая характеристика Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки представляет собой 1-этажный 1959 года постройки сборно-щитовой, каркасно-обшивной жилой дом с кадастровым номером 78:38:0022146:3023, площадью 74,9 кв. м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0022146:3431, площадью 693 кв. м.
Собственник Объекта оценки	Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб)
<b>Характеристики жилого дома, входящего в состав Объекта оценки</b>	
Назначение	Жилое
Наименование	Здание (жилой дом) признано непригодным для проживания (Распоряжение Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 28.10.2016 №2073-р)
Кадастровый номер	78:38:0022146:3023
Общая площадь здания, кв. м	74,9
Строительный объем, куб. м	242,0
Высота потолков, м	2,60 / 2,60/ 2,20
Количество и тип входов	2 отдельных
Этажность здания	1, в том числе подземных 0
Год постройки здания Объекта оценки	1959
Текущее использование	Не используется
Ориентация окон по плану	Трехсторонняя: на улицу и во двор
Тип доступа	Свободный, со стороны Елового переулка.
Состояние здания	Жилое помещение (жилой дом), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Репино, Цветочная ул., д. 10, корпус 12, литера М, признан непригодным для проживания и не подлежит ремонтно-восстановительным работам.
Износ Объекта оценки по данным технического паспорта, составленного 18.05.2009 г. по состоянию на 09.04.1997 г.	Основное строение - 45%, пристройка – 45%
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями) по данным технического паспорта на жилой дом по состоянию на 18.05.2009	Электроосвещение, газоснабжение. По данным визуального осмотра инженерные системы утрачены.
Кадастровая стоимость, руб.	247 735,67 (3 307,55 руб. / кв. м)
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	Данные о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат
Ограничения КГИОП	В соответствии с письмом СПб ГКУ ЦИОООКН от 15.01.2026 №01-57-356/26-0-1, объект по адресу: Санкт-Петербург, поселок Репино, Цветочная улица, дом 10, корпус 12, литера М

	не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
<b>Характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки</b>	
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Репино, Цветочная улица, земельный участок 10м
Кадастровый номер	78:38:0022146:3431
Площадь земельного участка, кв. м	693 +/-9
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	4 349 106,46 (6 275,77 руб. / кв. м)
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	Данные о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат.
Ограничения КГИОП	<p>В соответствии с Письмом СПб ГКУ ЦИОООКН от 15.01.2026 №01-57-374/26-0-1 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Репино, Цветочная улица, земельный участок 10м (кадастровый номер 78:38:0022146:3431) расположен в границах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> вне зон охраны объектов культурного наследия;</li> <li><input type="checkbox"/> 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;</li> <li><input type="checkbox"/> к границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия;</li> <li><input type="checkbox"/> участок расположен вне границ территории исторического поселения.</li> </ul>
Форма земельного участка	Многоугольная
Рельеф участка	Относительно ровный, без видимых перепадов высот
Линия застройки	1-я («красная») линия застройки Елового переулка
Функциональная зона в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции Закона СПб от 21.12.2023 №785-169)	Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
Территориальная зона в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	ТЖ1-2 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Инженерные коммуникации	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной.
<b>Общие сведения об Объекте оценки</b>	
Локальное местоположение Объекта оценки (описательный адрес Объекта оценки)	Квартал, в котором располагается оцениваемый Объект, ограничен Финляндской, Цветочной и Привокзальной улицами
Общая характеристика локального местоположения Объекта оценки	Застройка рассматриваемого микрорайона представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), зоной зеленых насаждений. пляж «Чудный» расположен в 2 км от оцениваемого Объекта. Объекты общественно-делового и социального назначения в основном

	сконцентрированы южнее ж/д станции «Репино». Удаленность от развязки КАД и ЗСД составляет ~ 6 км.
Транспортная доступность	<p>Доступность автомобильным транспортом. Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Елового переулка, примыкающего к Цветочной улице. Подъезд к Объекту оценки возможен по дороге с асфальтовым покрытием (Цветочная улица), состояние подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее».</p> <p>Таким образом, доступность автомобильным транспортом Объекта оценивается как «отличная».</p> <p>Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Станции метрополитена «Беговая» и «Парнас» удалены от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии более 30 км.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта - «Платформа Репино», расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 750 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутом: №304, соединяющим г. Сестрорецк и г. Зеленогорск. Транспортная доступность с Санкт-Петербургом (до ст. м. «Беговая» и «Парнас») возможна только автобусными маршрутами №600 и №679 соответственно. Железнодорожная станция «Репино» расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 1 км.</p>

#### ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Репино, Цветочная улица, земельный участок 10м
Площадь земельного участка	693 +/- 9
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022146:3431
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 349 106,46 (6 275,77 руб. / кв. м)
Подъезд к участку	Со стороны Елового переулка
Форма земельного участка	Многоугольная
Рельеф	относительно ровный, без видимых перепадов высот
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На земельном участке расположен жилой дом, обеспеченный центральными газоснабжением и электроснабжением (коммуникации утрачены).
Улучшения земельного участка	Жилой дом с кадастровым номером 78:38:0022146:3023, площадью 74,9 кв. м.

#### ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Курортный

Квартал местоположения объекта	Квартал, в котором располагается оцениваемый Объект, ограничен Финляндской, Цветочной и Привокзальной улицами.
Расположение в квартале	Вдоль 1-й («красной») линии застройки Елового переулка.
Характеристика застройки квартала	Застройка рассматриваемого микрорайона представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), зоной зеленых насаждений. пляж «Чудный» расположен в 2 км от оцениваемого Объекта. Объекты общественно-делового и социального назначения в основном сконцентрированы южнее ж/дорожной станции «Репино».
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Зеленогорское шоссе
Возможность подъезда к Объекту оценки	Со стороны Елового переулка, примыкающего к Цветочной улице. Подъезд к Объекту оценки возможен по дороге с асфальтовым покрытием (Цветочная улица), состояние подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее».
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков по магистрали	низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Практически отсутствует
Характер и состав пешеходных потоков	жители района
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Ближайшие станции метрополитена «Черная речка», «Беговая» и «Парнас» удалены от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии более 40 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта – расположена на Ближайшая остановка общественного транспорта – «Платформа Репино», расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 750 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутом: №304, соединяющим г. Сестрорецк и г. Зеленогорск. Транспортная доступность с Санкт-Петербургом (до станций метро «Беговая» и «Парнас») возможна только автобусными маршрутами №600 и №679 соответственно. Удаленность от развязки КАД и ЗСД составляет ~ 6 км.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительная»

Описание состояния здания составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

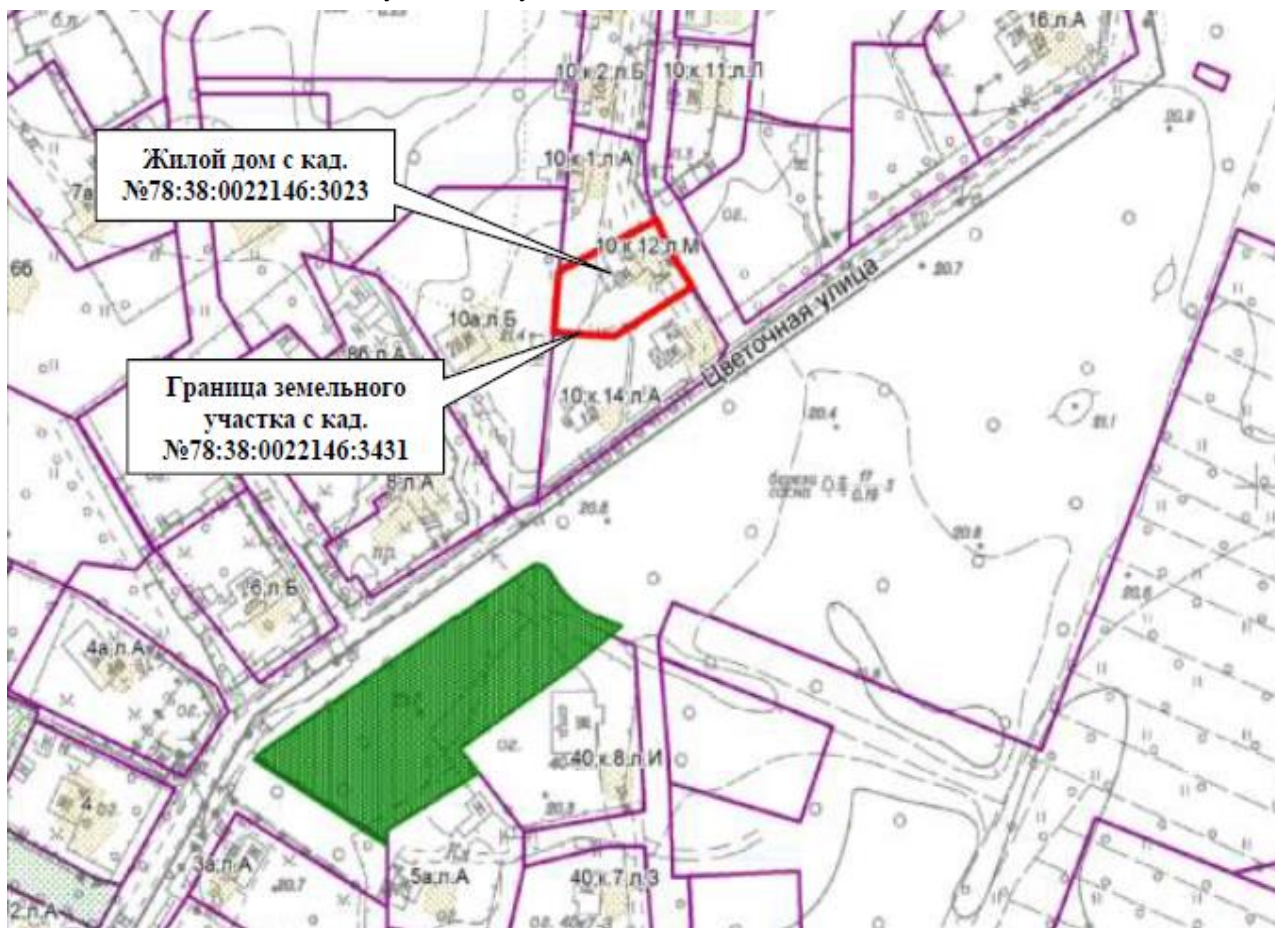
По данным технического паспорта, составленного филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Курортного и Кронштадтского районов 13.07.2011 г. по состоянию на 13.07.2011 г., здание электрифицировано, имеет газоснабжение и естественную вентиляцию, водоснабжение и канализация отсутствуют.

Согласно Распоряжению Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 21.02.2019 №258-р «О внесении изменений в распоряжение администрации Курортного района от 28.10.2016 №2073-р»: «Признать жилое помещение (жилой дом), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пос. Репино, Цветочная ул., д. 10, корпус 12, литера М, непригодным для проживания и не подлежащим ремонтно-восстановительным работам с целью продажи на торгах в установленном порядке уполномоченным органом».

По результатам осмотра и фотофиксации, объект капитального строительства, входящий в состав оцениваемого объекта, - жилой дом находится в непригодном для проживания состоянии, инженерные

коммуникации утрачены. Учитывая локальное расположение Объекта оценки (индивидуальное жилое строительство (ИЖС)), оценка проводилась в предположении, что существует возможность подключения Объекта оценки к инженерным системам.

Оценщик определил износ здания, входящего в состав оцениваемого Объекта, в размере 80% (расчет приведен в рамках определения величины затрат на демонтаж), что, в согласно Ведомственным строительным нормам и Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р), утвержденным Приказом государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 №446, соответствует ветхому состоянию.



*Ситуационный план размещения Объекта оценки*

#### **Градостроительное зонирование.**

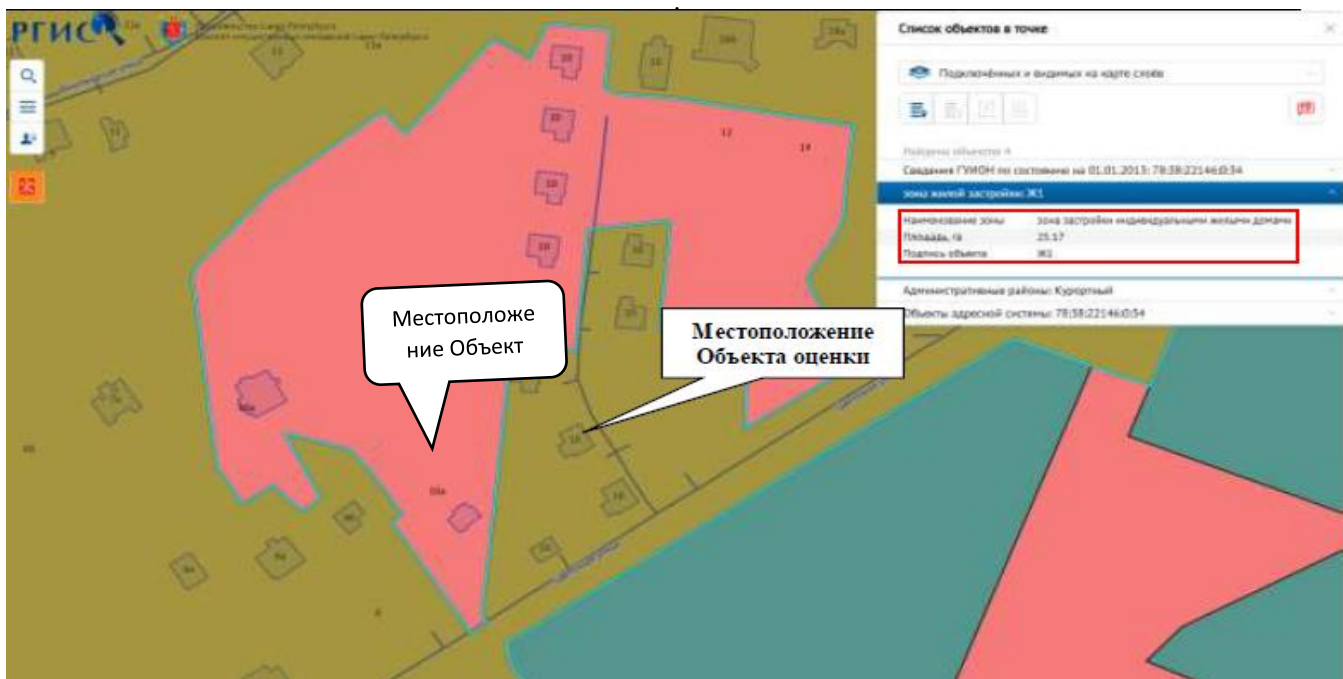
В соответствии со ст. 83 Земельного Кодекса РФ земельный участок в составе объекта оценки относится к категории «земли населенных пунктов».

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», объект оценки располагается в границах зоны «Ж1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

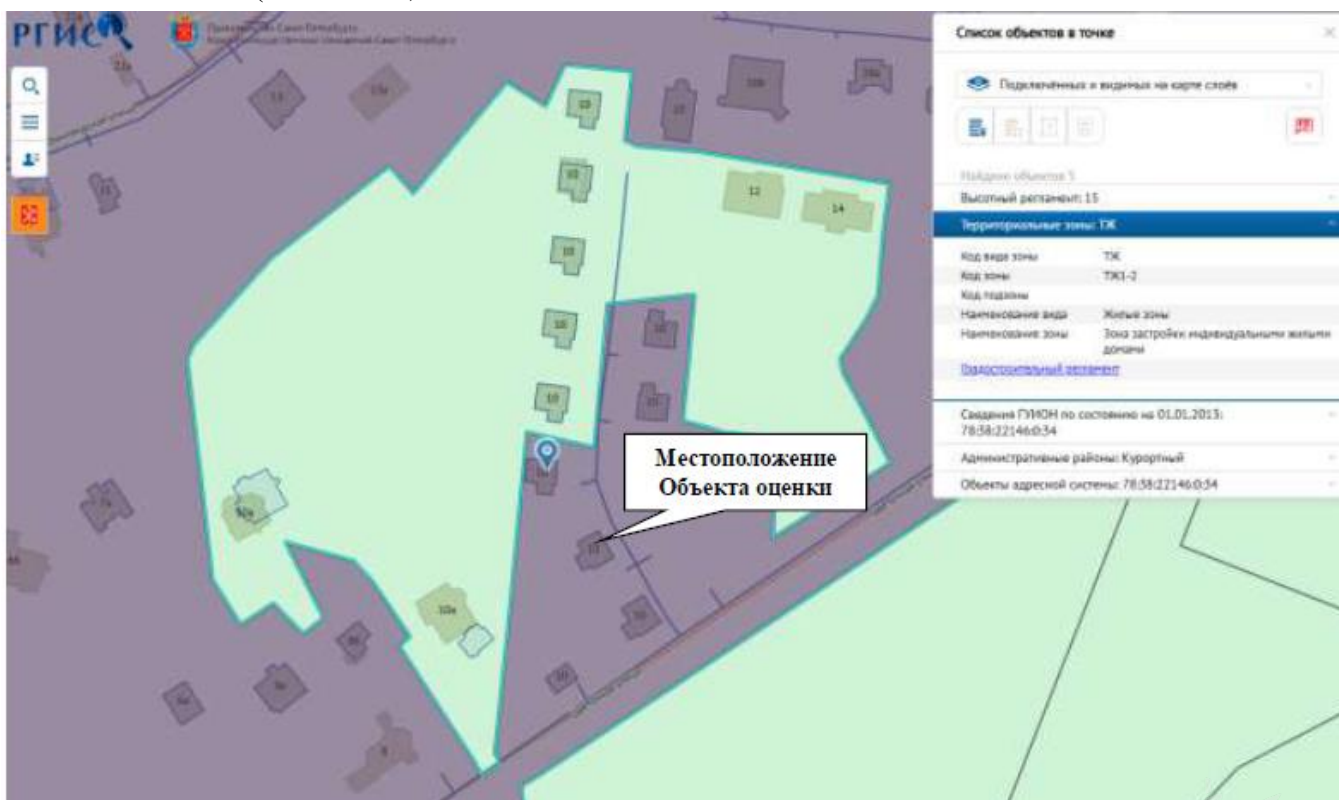
#### *Функциональное зонирование по Генеральному плану*

Согласно Закону Санкт-Петербурга №728-99 от 22.12.2005 г. (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», рассматриваемая территория располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Зона застройки индивидуальными жилыми домами (зона Ж1)





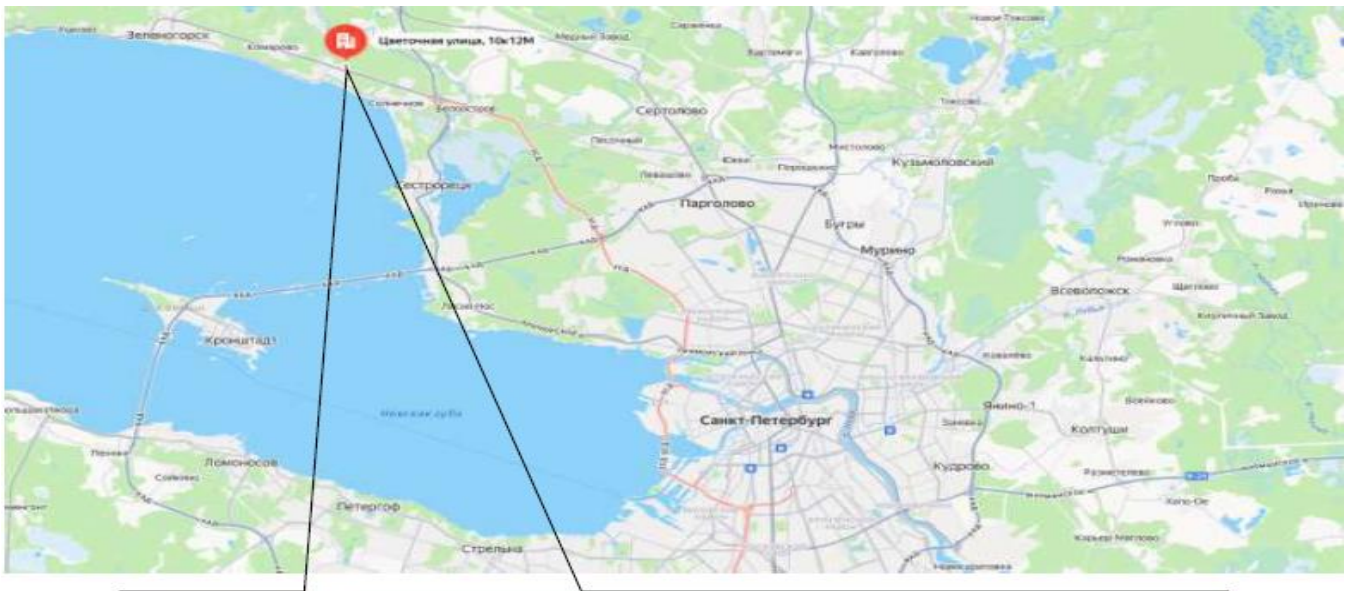
Согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга (Приложение №2 к Закону Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 г. №524 (в действующей редакции)), рассматриваемая территория входит в зону застройки индивидуальными жилыми домами (зона ТЖ1-2).



Согласно письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности от 29.01.2026 №01-221/26-0-1, земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Репино, Цветочная улица, земельный участок 10а, кадастровый номер 78:38:0022146:3430 не входит в границы особо охраняемых природных территорий местного значения, а также в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Схема местоположения Объекта оценки





## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Общий вид Объекта оценки со стороны лового переулка. Точка подключения к газоснабжению.



Фото 2. Общий вид Объекта оценки со стороны Еловой переулка.

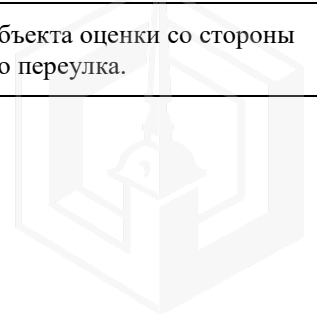




Фото 3. Общий вид Объекта оценки со стороны Елового переулка. Точка подключения к газоснабжению



Фото 4. Ближайшее окружение. Еловый переулок.

#### ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании проведенного анализа локального местоположения оцениваемого Объекта (в том числе расположение в границах Санкт-Петербурга), его качественные и количественные характеристики (693 кв. м, форму, возможность подведения инженерных систем), Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является строительство на нем индивидуального жилого дома (ИЖС).

#### РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 19 марта 2026 г. составляет:

12 700 000 (Двенадцать миллионов семьсот тысяч) рублей, в том числе:

- рыночная стоимость здания с кадастровым номером 78:38:0022146:3023 составляет:

36 221 (Тридцать шесть тысяч двести двадцать один) рубль;

- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022146:3431 составляет:

12 663 779 (Двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи семьсот семьдесят девять) рублей.

НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации

