

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 13, литера Б, общей площадью 95,7 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006025:4252

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 08.05.2026.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

Одновременно с приватизацией Объекта покупателю предоставляется право на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт Петербурга муниципальный округ Малая Охта, Заневский проспект, земельный участок 136, площадью 131 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006025:5316, занимаемого Объектом и необходимого для его использования.

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 13, литера Б, общей площадью 95,7 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006025:4252.

2.1. Карта местоположения объекта:

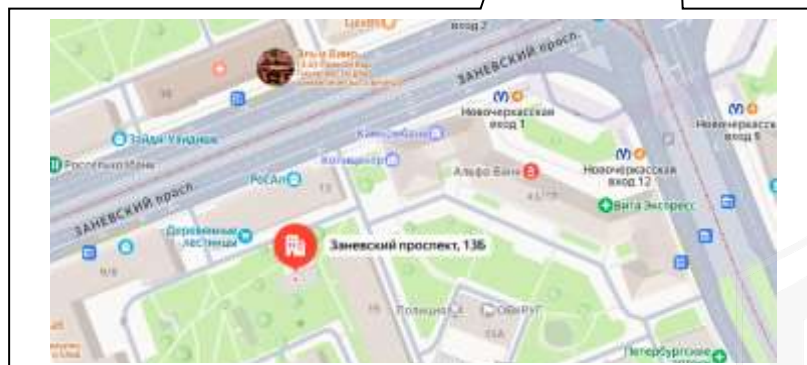
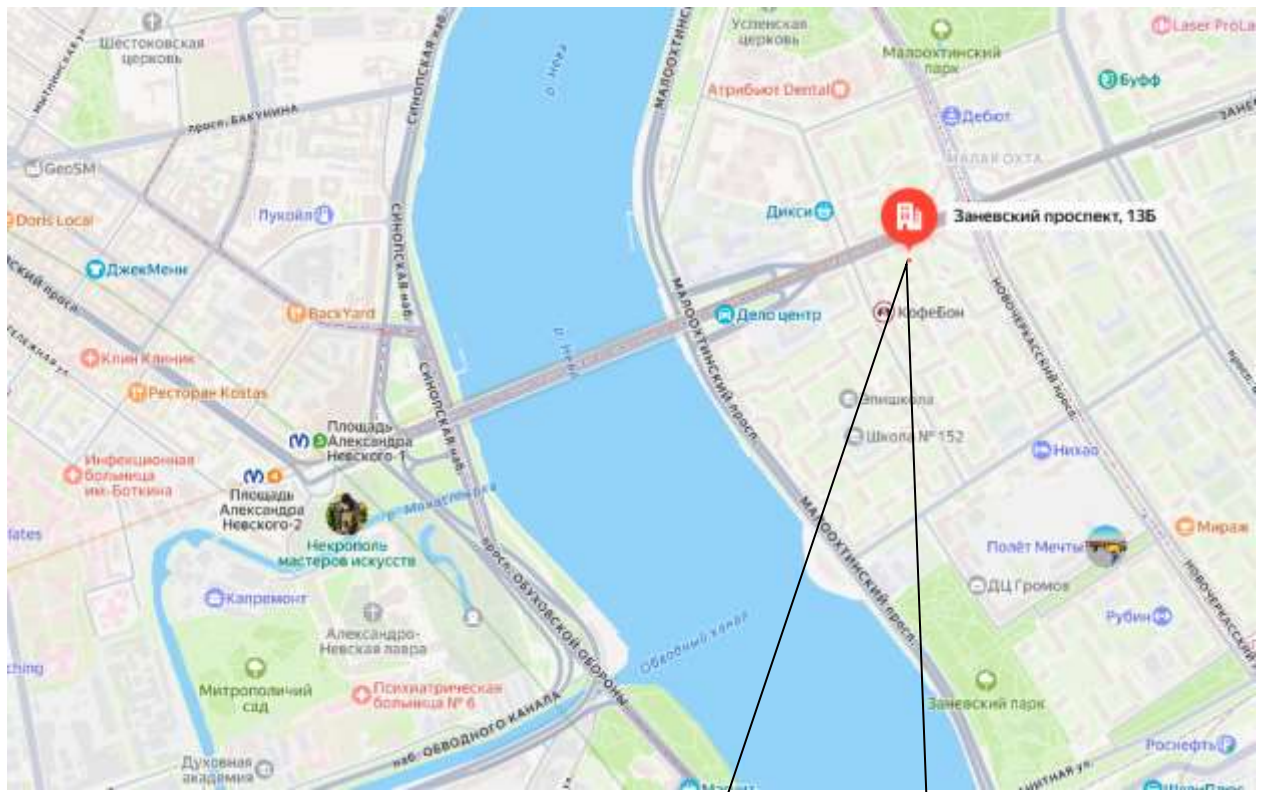


Рисунок 1. Локальное местоположение

2.3. Общие характеристики земельного участка:

Вид объекта	Земельный участок
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, Заневский проспект, земельный участок 13б (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, Заневский проспект, дом 13, литера Б)
Кадастровый номер	78:11:0006025:5316
Кадастровая стоимость, руб.	757 939,59
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	5 785,80
Общая площадь, кв. м	131,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Склады
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения. Микрорайон обеспечен электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.
Форма участка, рельеф	Многоугольная, с ровным рельефом
План земельного участка	

2.4. Обременения объекта:

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 997-РЗ от 16.04.2026 об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Заневский проспект, д. 13, литера Б с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Малая Охта, Заневский проспект, земельный участок 13б, на рассматриваемый объект указаны следующие обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение о договоре купле-продажи: 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 нежилого здания:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2026-14462660 от 04.02.2026 на рассматриваемое нежилое здание ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-8958/25-0-1 от 04.04.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 13, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)).

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-7129 от 28.04.2025 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 13, литера Б, 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-001/2026-14462670 от 04.02.2026 на рассматриваемый земельный участок ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-8959/25-0-1 от 04.04.2025 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, Заневский проспект, земельный участок 13б (кадастровый номер: 78:11:0006025:5316) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)) объектов культурного наследия.

Согласно Письму КГА № 01-44-5-7413/26 от 11.03.2026:

Функциональная зона 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): **ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

Территориальная зона в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее - Правила): **ТЖЗ - Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами.**

Наличие объектов и территорий культурного наследия: **в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-2(11)).** Объекты культурного наследия отсутствуют. Элементы исторической планировочной структуры: Территория предварительных археологических разведок - **Зона археологической разведки 2 (ЗА 2).**

Градостроительная документация по планировке территории – проект детальной планировки (далее - ПДП), проект планировки и межевания (далее - ППТ и ПМ): Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 21.04.1980 № 290 утвержден проект детальной планировки района Ладожского вокзала и промзоны Большой и Малой Охты и Схемы упорядочения промышленной застройки центральной части промрайона. Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Отнесение земельного участка к земельным участкам общего пользования или его расположение в границах земель общего пользования, территории общего пользования: **Земельный участок частично расположен в границах земельного участка, включенного в Перечень зеленых насаждений общего пользования местного значения, указанный в приложении 4 к Закону Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (ЗНОП № 11-34-36 площадью 0.62 га - сквер б/н между д. 9/8 по Заневскому пр. и д. 10, корп. 3, по ул. Стахановцев).**

В соответствии с пунктом 8 статьи 27 Земельного Кодекса Российской Федерации запрещается приватизация земельных участков в границах территорий общего пользования.

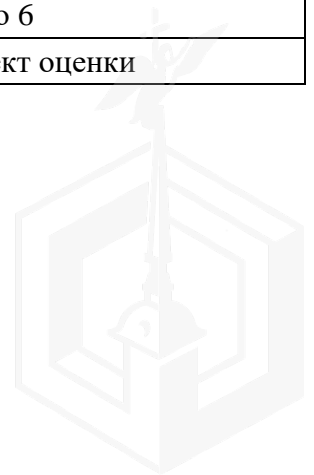
По данным служебной записки № ИАО--107/25 от 04.04.2025 «О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»» на рассматриваемый земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании, которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2, охранный зона канализационных тоннельных коллекторов.

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. В большинстве зданий, расположенных вблизи объекта оценки, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, расположено в квартале, ограниченном Заневским пр., Новочеркасским пр., ул. Стахановцев, Таллинской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 69, ОВиРУГ по Красногвардейскому району, участковый пункт полиции № 14 Отдел полиции № 52, Управление Федеральной службы судебных приставов, Полустровский отдел Красногвардейского района, БЦ «Санкт-Петербург Плаза», Малоохтинский парк, Храм Успения Пресвятой Богородицы, магазины, заведения общественного питания и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка во дворе возле объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как хорошая
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Заневского пр., ул. Стахановцев по внутриквартальным проездам.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	150 м до ст. м. «Новочеркасская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «улица Стахановцев», «1-я Красноармейская улица», «Станция метро Новочеркасская» и «Заневский проспект» от 120 до 230 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 24, 27, 46, 132, 191, троллейбусов №№ 1, 7, 22, 33, трамваев №№ 7, 10, 23, 30, 39, 65
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и среднегабаритных грузовых автомобилей

2.6. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p> <p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Фото 2</p> <p>Двор</p>
	
<p>Фото 3</p> <p>Вид на объект оценки (стрелками отмечены входы)</p>	<p>Фото 4</p> <p>Вид на объект оценки</p>
	
<p>Фото 5</p> <p>Вид на объект оценки</p>	<p>Фото 6</p> <p>Вид на объект оценки</p>




	
<p>Фото 7</p>	<p>Фото 8</p>
<p>Отдельный вход со двора</p>	<p>Отдельный вход со двора</p>
	
<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Состояние основных конструктивных элементов здания</p>	<p>Состояние основных конструктивных элементов здания</p>
	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Состояние основных конструктивных элементов здания</p>	<p>Внутреннее состояние здания</p>





Фото 13

Внутреннее состояние здания



Фото 14

Внутреннее состояние здания



Фото 15

Внутреннее состояние здания



Фото 16

Внутреннее состояние здания



2.4 Акт осмотра:

Акт осмотра объекта оценки - нежилого здания

Дата 08 05 2026

Адрес объекта: СПб, Заневский пр., д. 13, лит. Б

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы через проходную
со двора

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:
 Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этажность:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ГБУ "ГУИОН")

Рекуц Л.М.

Подпись

Контактные данные

L.Reutco@guion.spb.ru



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, на основании которых сделан вывод о наиболее эффективном использовании Объекта оценки:

1. Объект оценки представляет собой нежилое здание (ОКС) площадью 95,7 кв.м, расположенное на земельном участке площадью 131,0 кв.м;
2. Доступность автомобильным транспортом – хорошая;
3. Категория земель земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склады;
4. Функциональная зона 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): ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.
5. Территориальная зона в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее - Правила): ТЖЗ - Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами.
6. Наличие объектов и территорий культурного наследия: в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-2(11)). Объекты культурного наследия отсутствуют. Элементы исторической планировочной структуры: Территория предварительных археологических разведок - Зона археологической разведки 2 (ЗА 2).
7. Вход в здание – 4 отдельных со двора;
8. Состояние здания – неудовлетворительное;
9. Высота потолков – 3,6 м;
10. Оконные проемы – 4, во двор;
11. Коммуникации – визуально выявлены элементы электроснабжения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование здания под склад после проведения капитального ремонта.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	с учетом НДС	без учета НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 700 000	4 672 131,15
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	59 561,13	48 820,60

