КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д. 15б, литера А

ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 02.02.2026;

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 17.02.2026;

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Жилой дом совместно с земельным участком
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д. 15б, литера А
Краткая характеристика Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки представляет собой 1-этажный 1939 года постройки жилой дом, материал стен шлакобетон, с кадастровым номером 78:38:0022473:3093, площадью 81 кв. м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0022473:3437, 1 056 кв. м
Собственник Объекта оценки	Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб)
Характеристики жилого дома, входящего в состав Объекта оценки	
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	78:38:0022473:3093
Общая площадь здания, кв. м	81
Строительный объем, куб. м	297
Высота потолков, м	2,80
Количество и тип входов	1 с улицы
Этажность здания	1, в том числе подземных 0
Год постройки здания Объекта оценки	1939
Текущее использование	Не используется
Ориентация окон по плану	Трехсторонняя: на улицу и во двор
Тип доступа	Свободный, со стороны проулка от пр. Красных Командиров
Состояние здания	Жилое помещение (жилой дом), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д. 15б, признан непригодным для проживания
Износ Объекта оценки по данным технического паспорта	Не представлено
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями) по данным технического паспорта на жилой дом по состоянию на 18.05.2009	□ Электроснабжение; □ Отопление – от собственного котла; □ Водопровод и канализация – нет; □ Газоснабжение – баллонное. По данным визуального осмотра инженерные системы утрачены.
Кадастровая стоимость, руб.	2 713 865,09 (33 504,50 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	соответствии с письмом СПб КГИОП от 29.08.2025 №01-43-21778/25-0-1 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д. 15б литера А не является историческим зданием. Объект расположен вне границ территории исторического наследия.
Характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки	

Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, проспект Красных Командиров, дом 15, литера А
Кадастровый номер	78:38:0022473:3437
Площадь земельного участка, кв. м	1056 +/-11
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	9 310 363,92 (8 816,63 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 26.08.2025 №01-43-21780/25-0-1, земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, проспект Красных Командиров, земельный участок 15 расположен в границах: □ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (38)27) объектов культурного наследия; □ в пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; □ к границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.
Форма земельного участка	прямоугольная
Рельеф участка	Относительно ровный, без видимых перепадов высот
Линия застройки	Вдоль 2-й линии застройки по Кривоносовской улице
Функциональная зона в соответствии с законом Генеральным планом Санкт-Петербурга (в действующей редакции от 26.12.2023)	Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
Территориальная зона в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (в действующей редакции от 19.12.2025)	ТЖ1-2 – жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Инженерные коммуникации	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной.
Общие сведения об Объекте оценки	
Локальное местоположение Объекта оценки (описательный адрес Объекта оценки)	Квартал, в котором располагается оцениваемый Объект, ограничен: пр. Красных Командиров, Кавалерийской улицей и Приморским шоссе.
Общая характеристика локального местоположения Объекта оценки	Застройка рассматриваемого микрорайона представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), зоной зеленых насаждений. «Золотой пляж» расположен ~ в 1,4 км от оцениваемого Объекта. Объекты общественно-делового и социального назначения в основном сконцентрированы около ж/дорожной станции «Зеленогорск».
Транспортная доступность	Доступность автомобильным транспортом. Удаленность от Приморского шоссе ~ 0,5 км. Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны проулка, примыкающего к пр. Красных Командиров, по дороге с асфальтовым покрытием, состояние подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее». Таким образом, доступность автомобильным транспортом Объекта оценивается как «отличная». Доступность общественным транспортом. характеризуется как «удовлетворительная». Станции метрополитена «Черная речка», «Беговая» и «Парнас» удалены от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии более 40 км. Ближайшая остановка общественного транспорта –расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 600 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: №305, 321, 415Ш, 420 ,483, 552, 552А, 809. Транспортная доступность с Санкт-Петербургом (до ст. м. «Черная речка») возможна автобусными маршрутами №№211, 211Э, соответственно, до ст. метро «Беговая» по Приморскому шоссе проходят автобусные маршруты: №№ 5213, 304, 318, 319, 322, 420, 420А, 420Б, 483, 483А.

	Железнодорожная станция «Зеленогорск» расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 1,9 км.

Характеристика состояния объекта по состоянию на дату оценки (основное).

Общая характеристика	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Наименование	Жилой дом
Общая площадь	81 кв. м
Кадастровый номер	78:38:0022473:3093
Высота потолков, м	2,8
Год постройки здания Объекта оценки	1939
Количество и типы входов	1 с улицы
Условия доступа	Свободный, со стороны проулка от пр. Красных Командиров
Состояние здания	Жилое помещение (жилой дом), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д. 15б, признан непригодным для проживания
Данные о физическом износе здания на дату осмотра	85%
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение; Отопление – печное; Водопровод и канализация – нет; Газоснабжение баллонное. По данным визуального осмотра инженерные системы утрачены.
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Условно соответствует: установить не представляется возможным, поскольку осмотр внутреннего состояния жилого дома не проводился в виду опасности для жизни. По состоянию на дату осмотра, Объект оценки отключен от инженерных коммуникаций; фундамент имеет значительные просадки в грунт; цоколь имеет повреждения, капитальные стены имеют повреждения, поражение гнилью. Стены продуваются и промерзают. Установлены поражения деревянных конструкций крыши гнилью, плесенью. Сама древесина поражена гнилью, плесенью, окраска утрачена. Окна и двери имеют неплотный притвор. Электрические сети (открытая проводка) находятся в недопустимом состоянии, не отвечают современным требованиям и нормам (ПУЭ).
Кадастровая стоимость, руб.	2 713 865,09 (33 504,50 руб. / кв. м)
Возможность подъезда к зданию	Со стороны проулка, примыкающего к пр. Красных Командиров. Подъезд к Объекту оценки возможен по дороге с асфальтовым покрытием, состояние подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее».
Ограничения КГИОП	Объект по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д. 15 литера А не является историческим зданием. Объект расположен вне границ территории исторического наследия.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, проспект Красных Командиров, участок 15
Площадь земельного участка	1056 +/-11
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022473:3437
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 310 363,92 (8 816,63 руб./кв. м)
Подъезд к участку	Со стороны пр. Красных Командиров
Форма земельного участка	Прямоугольник
Рельеф	относительно ровный, без видимых перепадов высот
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Данные не предоставлены. На земельном участке расположен жилой дом; коммуникации утрачены.
Улучшения земельного участка	Жилой дом 1939 года постройки с кадастровым номером 78:38:0022473:3093, площадью 81 кв. м
Ограничения прав и обременение объекта	Не зарегистрированы.

Согласно «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, на основании проведенного осмотра здания состояние конструктивных элементов оцениваемого здания можно охарактеризовать как «негодное».

Описание состояния здания составлено исключительно по данным технической документации. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

Осмотр внутреннего состояния жилого дома не проводился в виду опасности для жизни. По состоянию на дату осмотра, Объект оценки отключен от инженерных коммуникаций; фундамент имеет трещины и сколы; стены имеют отклонение от вертикали; на крыше отсутствуют отдельные листы шифера, имеются отколы и трещины.

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Курортный
Квартал местоположения объекта	Квартал, в котором располагается оцениваемый Объект, ограничен: пр. Красных Командиров, Кавалерийской улицей и Приморским шоссе.

Характеристика застройки квартала	Застройка рассматриваемого микрорайона представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), зоной зеленых насаждений. «Золотой пляж» расположен ~ 1,4 км от оцениваемого Объекта. Объекты общественно-делового и социального назначения в основном сконцентрированы около ж/дорожной станции «Зеленогорск», удаленность от станции~ 1,9 км.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Приморское шоссе
Возможность подъезда к Объекту оценки	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны проулка, примыкающего к пр. Красных Командиров. Подъезд к Объекту оценки возможен по дороге с асфальтовым покрытием, состояние подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее».
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	низкий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Практически отсутствует
Характер и состав пешеходных потоков	жители района
Доступность общественным транспортом	
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	Станции метрополитена «Черная речка», «Беговая» и «Парнас» удалены от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии более 40 км. Ближайшая остановка общественного транспорта –расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 600 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: №305, 321, 415Ш, 420 ,483, 552, 552А, 809. Транспортная доступность с Санкт-Петербургом (до ст. м. «Черная речка») возможна только автобусными маршрутами №№211, 211Э, соответственно. Железнодорожная станция «Зеленогорск» расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 1,9 км.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительная»

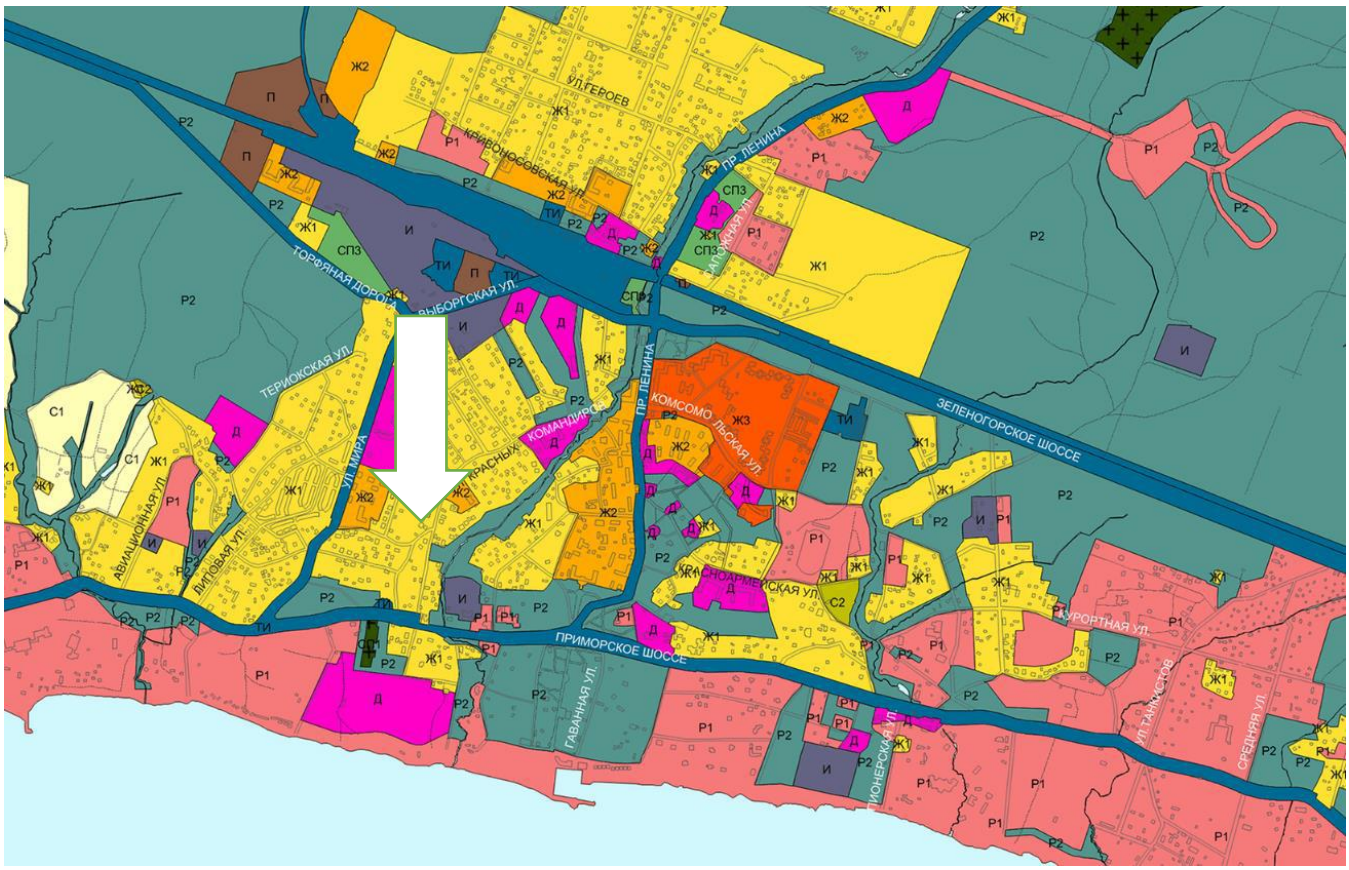
Градостроительное зонирование.

В соответствии со ст. 83 Земельного Кодекса РФ земельный участок в составе объекта оценки относится к категории «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства.

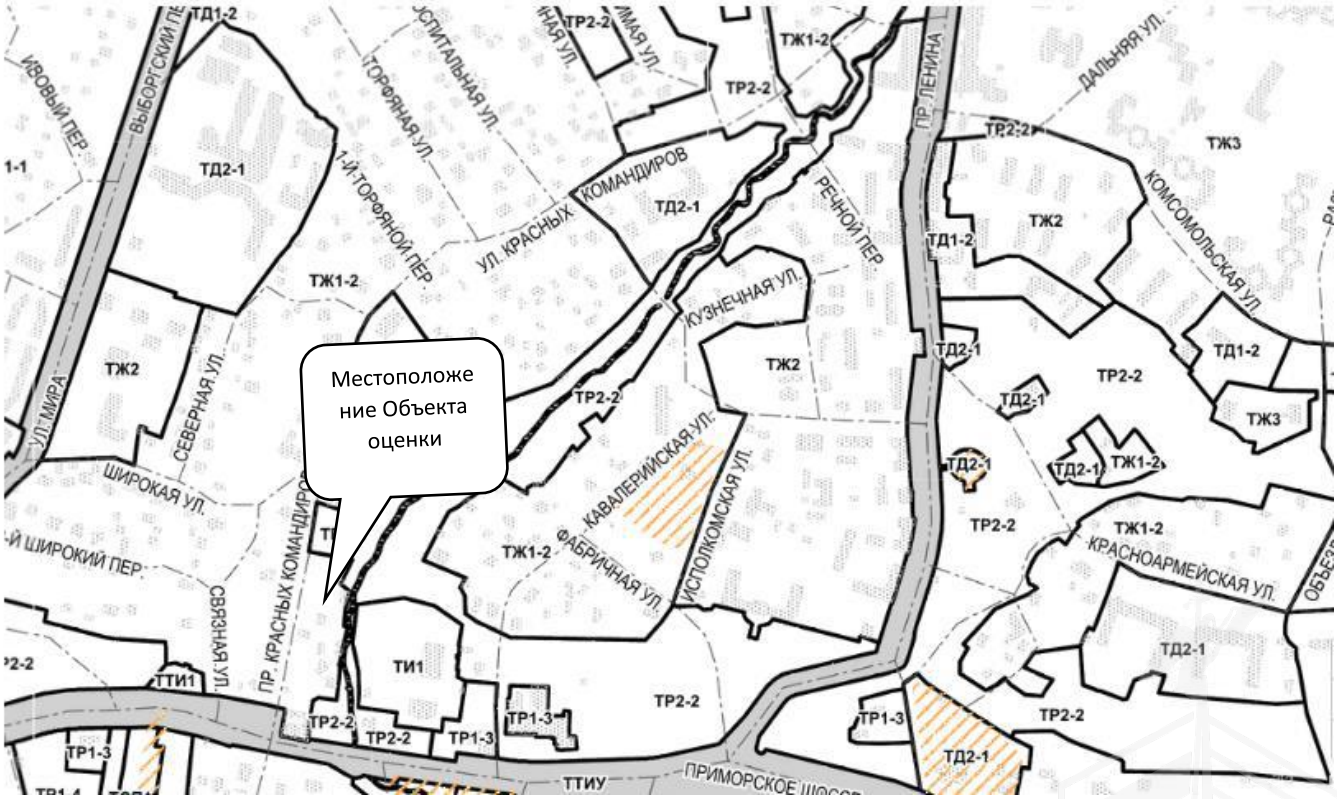
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», объект оценки располагается в границах зоны «Ж1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Функциональное зонирование по Генеральному план

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 от 19.12.2025), рассматриваемая территория входит в жилую зону индивидуальных отдельно стоящих жилых домов (зона ТЖ1-2).



ПЗЗ Санкт-Петербурга (новые ПЗЗ 2025-2026)



Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото 1. Ближайшее окружение, пр. Красных Командиров.	Фото 2. Подъезд к зданию размещения Объекта оценки.
Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.	Фото 4. Точка подключения к газоснабжению.
Фото 5. Вход в здание размещения Объекта оценки.	Фото 6. Вид на здание размещения Объекта оценки.

Фото 7. Вид на здание размещения Объекта оценки.	Фото 8. Вид на земельный участок Объекта оценки

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 (1056 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 недвижимости (жилого дома совместно с земельным участком), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д. 15б, литера А
по состоянию и в ценах на дату оценки, 02 февраля 2026 г., (НДС не облагается)1 составляет:
16 720 000 (Шестнадцать миллионов семьсот двадцать тысяч) руб., в том числе:
- рыночная стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, составляет:
1 550 000 (Один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) руб.2;
- рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет:
15 170 000 (Пятнадцать миллионов сто семьдесят тысяч) руб.
Полученный результат может быть использован для принятия решения о продаже объекта на торгах в порядке реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12.