

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривоносовская ул.,
д.37/6, корп.7, литера Ж**

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, Кривоносовская ул., д. 37/6, корп. 7, литера Ж
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 жилой дом с кадастровым номером 78:38:0022522:12, площадью 74,2 кв. м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0022522:333, площадью 752 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	Здание (жилой дом) признано непригодным для проживания (Распоряжение Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 02.12.2021 №2481-р/21)
Кадастровый номер	78:38:0022522:12
Общая площадь здания, кв. м	74,2
Строительный объем, куб. м	256,0
Высота потолков, м	2,80 / 2,45/ 2,30
Количество и тип входов	1 со двора
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 Межевой улицы.
Состояние здания	Жилое помещение (жилой дом), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривоносовская ул., д. 37/6, корп. 7, литера Ж, признан непригодным для проживания.
Износ Объекта оценки по данным технического паспорта, составленного 18.05.2009 г. по состоянию на 09.04.1997 г.	57%
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.	2 381 179,31 (32 091,37 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 ЦИОООН от 22.12.2025 №01-43-32300/25-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кривоносовская улица, дом 37/6, корпус 7, лит. Ж, 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.
Характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки	
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Кривоносковская улица, земельный участок 37ж
Кадастровый номер	78:38:0022522:333
Площадь земельного участка, кв. м	752 +/-10
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	5 408 679,16 (7 192,39 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 26.11.2025 №01-43-29970/25-0-1, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кривоносковская улица, земельный участок 37ж, расположен в границах: ☐ вне зон охраны 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; ☐ участок расположен вне границ территории исторического поселения.
Форма земельного участка	прямоугольная
Рельеф участка	Относительно ровный, без видимых перепадов высот
Линия застройки	Вдоль 2-й линии застройки по Кривоносковской 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 Кривоносковской и Межевой улицами, 1-м Межевым переулком и переулком Героев.
Общая характеристика локального местоположения Объекта оценки	Застройка рассматриваемого микрорайона представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), зоной зеленых насаждений. «Золотой пляж» расположен ~ в 3,4 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 Зеленогорского шоссе ~ 1,6 км. Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Межевой улицы, примыкающей к Кривоносковской улице, 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
--	--

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, Кривоносковская улица, земельный участок 37ж
Площадь земельного участка	752 +/- 10
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022522:333
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 408 679, 16 (7 192,39руб. / кв. м)
Подъезд к участку	Со стороны Межевой улицы.
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	Сборно-щитовой жилой дом 1959 года постройки с кадастровым номером 78:38:0022522:12, площадью 74,2 кв. м
Ограничения прав и обременение объекта	Не зарегистрированы.

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

Конструктивный элемент здания	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес стоимости конструктивного элемента по Техническому паспорту, в %	Удельный вес стоимости конструктивного элемента с поправками по Тех.паспорту, в %	Физический износ (Фи) конструктивного элемента, %	Оценка технического состояния конструктивного элемента	Интегральный физический износ конструктивных элементов и здания в целом, %
Фундаменты	кирпичные столбы	2,00%	2,00%	70%	осадка отдельных участков, разрушение цоколя	1,40%
Стены наружные каркасно-щитовые	каркасно-щитовые	20,00%	20,00%	70%	значительные повреждения, поражение гнилью и грибом	14,00%
Перекрытия	деревянные	7,00%	7,00%	70%	трещины, заметный прогиб,	4,90%

					поражение гнилью	
Крыша, кровля	металлическая по деревянной обрешетке	9,00%	9,00%	70%	массовые протечки, сильная ржавчина	6,30%
Полы	дощатые окрашенные, линолеум	11,00%	11,00%	70%	прогибы, просадки, поражение гнилью и жучком	7,70%
Технические системы	отопление, электроосвещение, слаботочные системы, газоснабжение	20,00%	20,800%	65%	системы сильные повреждения систем	13,52%
Величина физического износа здания						68%

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Курортный
Квартал местоположения объекта	Квартал, в котором располагается оцениваемый Объект, ограничен Кривоносовской и Межевой улицами, 1-м Межевым переулком и переулком Героев.
Характеристика застройки квартала	Застройка рассматриваемого микрорайона представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), зоной зеленых насаждений. «Золотой пляж» расположен ~ в 3,4 км от оцениваемого Объекта. Объекты общественно-делового и социального назначения в основном сконцентрированы около ж/дорожной станции «Зеленогорск». Удаленность от Зеленогорского шоссе ~ 1,6 км
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Зеленогорское шоссе
Возможность подъезда к Объекту оценки	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Межевой улицы, примыкающей к Кривоносовской улице. Подъезд к Объекту оценки возможен по дороге с асфальтовым покрытием (Межевая улица), 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	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 ~ 750 м.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительная»

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 «ветхое».

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.

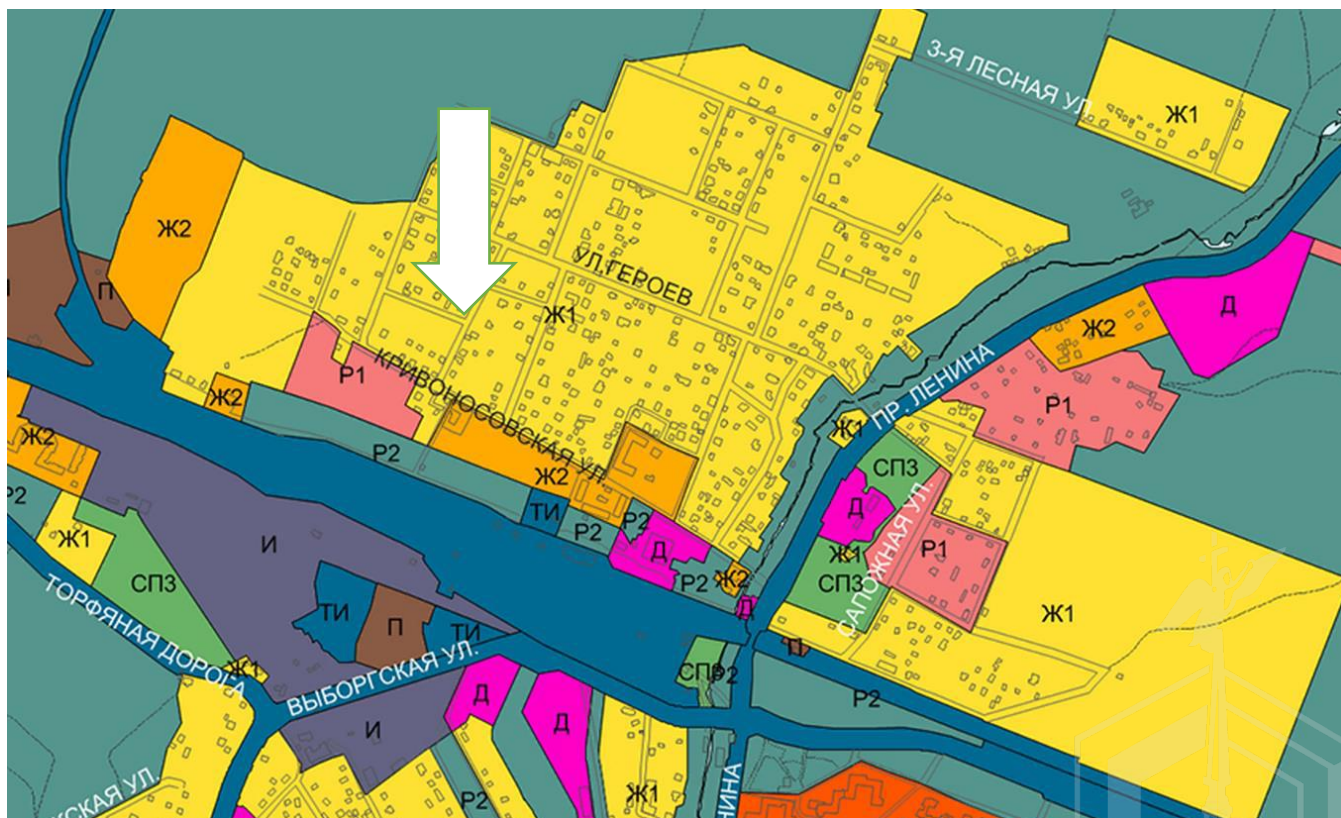
Градостроительное зонирование.

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 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).



Согласно письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности от 17.12.2025 №01-29957/25-0-1, земельный участок с кадастровым номером 78:38:0022522:333 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.





Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 4. Точка подключения к газоснабжению.



Фото 5. Адресная табличка на здании Объекта оценки.



Фото 6. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7. Вид на здание размещения Объекта оценки.

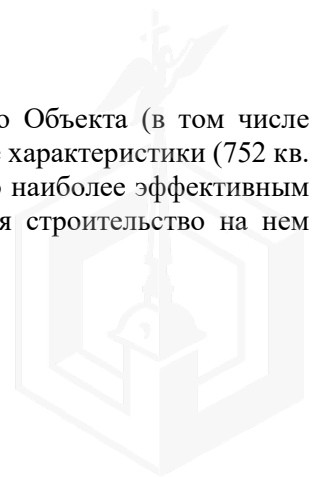


Фото 8. Вид на здание размещения Объекта оценки

ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

отвечает критериям финансовой оправданности и максимальной эффективности.

На основании проведенного анализа локального местоположения оцениваемого Объекта (в том числе расположение в границах Санкт-Петербурга), его качественные и количественные характеристики (752 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).



**Рыночная стоимость объекта недвижимости (жилого дома совместно с земельным участком),
расположенного по адресу:**

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривоносковская ул., д. 37/6, корп. 7, литера Ж
по состоянию и в ценах на дату оценки, 02 февраля 2026 г., (НДС не облагается)² составляет:

11 360 000 (Одиннадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) руб., в том числе:

- рыночная стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, составляет:

1 530 000 (Один миллион пятьсот тридцать тысяч) руб.;

- рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет:

9 830 000 (Девять миллионов восемьсот тридцать 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.

