

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная улица,  
дом 10а, литера А, кад. номер 78:40:2052502:2008

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная  
улица, дом 10а, литера А, кад. номер 78:40:2052502:2065.

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 19.01.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

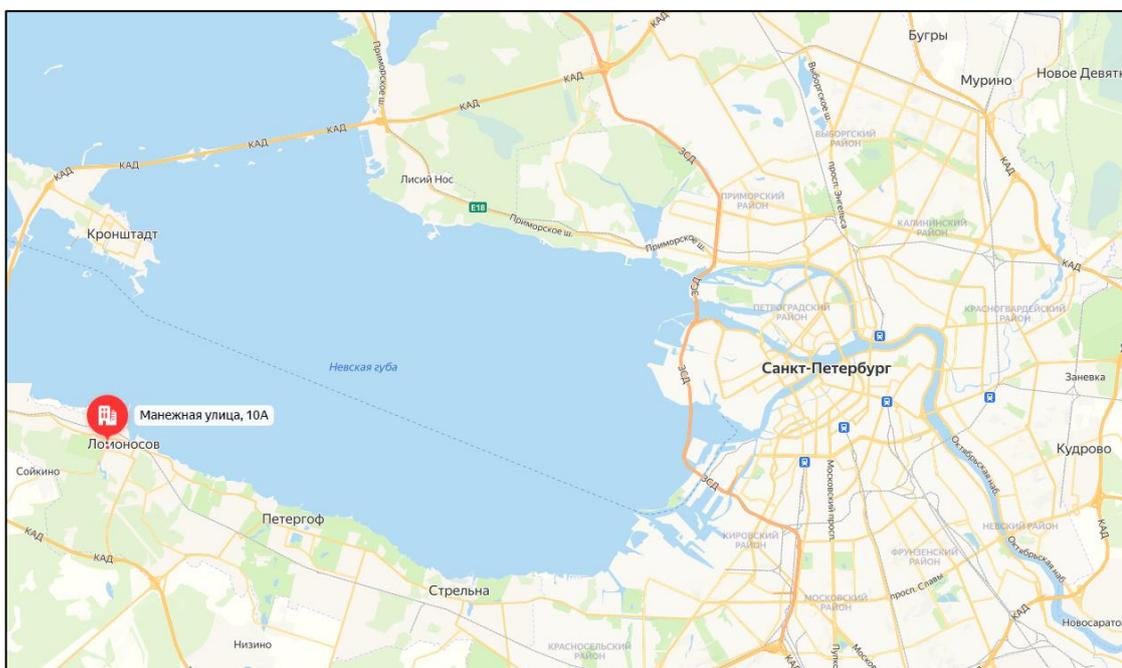


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

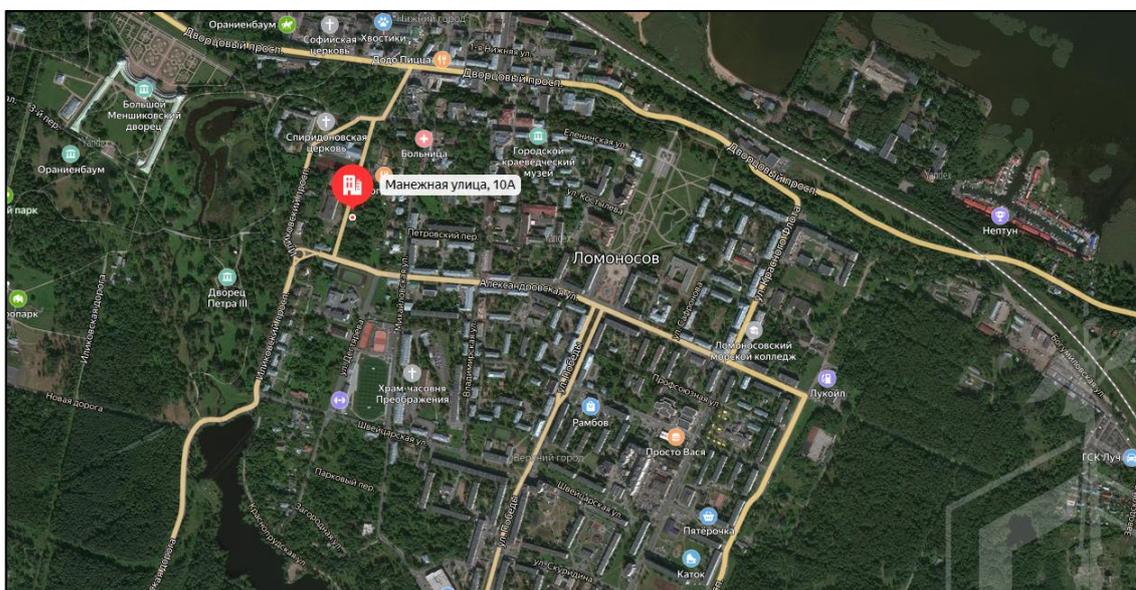


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А
Площадь земельного участка	21 +/- 2 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2052502:2065
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	20 603,25
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	981,11
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-05/012/2014-351 от 30.04.2014
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 01-21-4141/22-0-1 инженерное оборудование отсутствует. Во время визуального осмотра на земельном участке элементы благоустройства не выявлены.

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	22.1
Кадастровый номер	78:40:2052502:2008
Кадастровая стоимость здания, руб.	381 657,49
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	17 269,57
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0436/2007-367 от 03.10.2007
Назначение	Нежилое
Наименование	трансформаторная подстанция №501
Год ввода в эксплуатацию	1957
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 01-21-4141/22-0-1 инженерное оборудование отсутствует. Во время визуального осмотра элементы благоустройства не выявлены.



<b>Земельный участок</b>		действия ...
Дата обновления информации: 10.01.2023		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:2052502:2065	
Дата присвоения кадастрового номера	08.11.2012	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А	
Площадь, кв.м	21	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения подстанций	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	27140.18	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	08.01.2023	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-05/012/2014-351 от 30.04.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/012/2014-351 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/012/2014-351 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

<b>Здание</b>		действия ...
Дата обновления информации: 12.07.2022		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:2052502:2008	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А	
Площадь, кв.м	22.1	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1957	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	381657.49	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Кадастровый номер	78:205255:0:16	
Кадастровый номер	78:205255:0:16	
Инвентарный номер	б/н	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0436/2007-367 от 03.10.2007	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Петродворцовом районе г. Санкт-Петербурга.

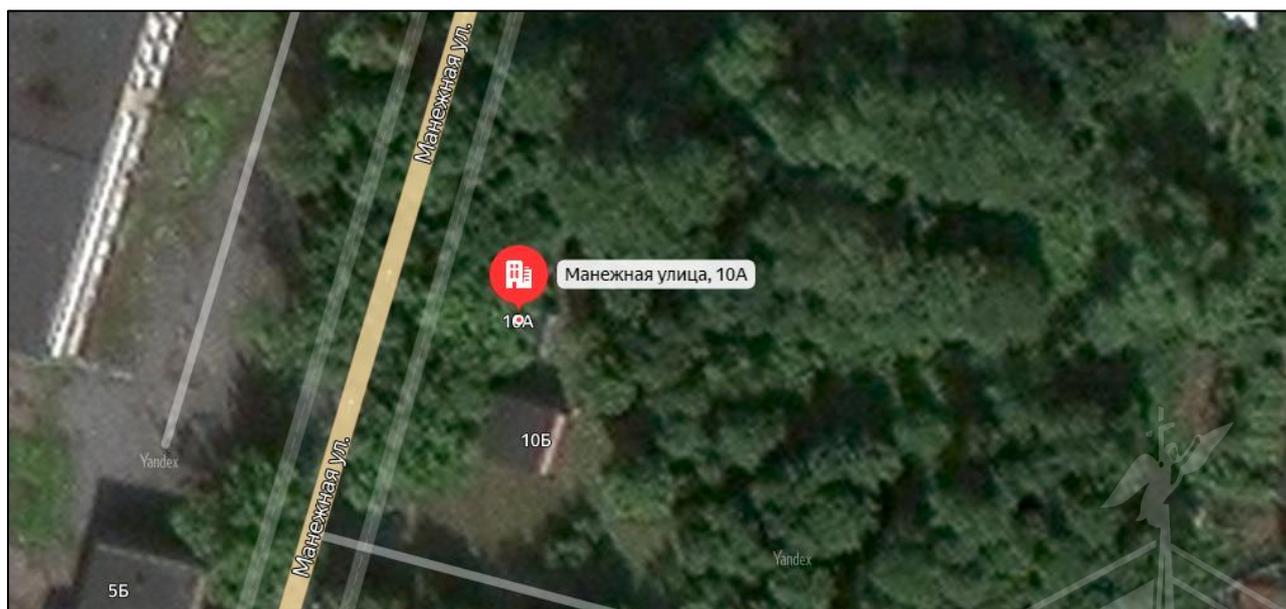


Рисунок 5. Локальное расположение объекта

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в центре г. Ломоносов. Ближайшее окружение объекта оценки

представлено объектами малоэтажной жилой застройкой, общественно – деловыми объектами, а также озелененной территорией.

### Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Улица Дегтярева» находится на расстоянии 159 м (2 минуты пешком).

Объект оценки находится на расстоянии около 7 км от КАД

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

### Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **2ЖД - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

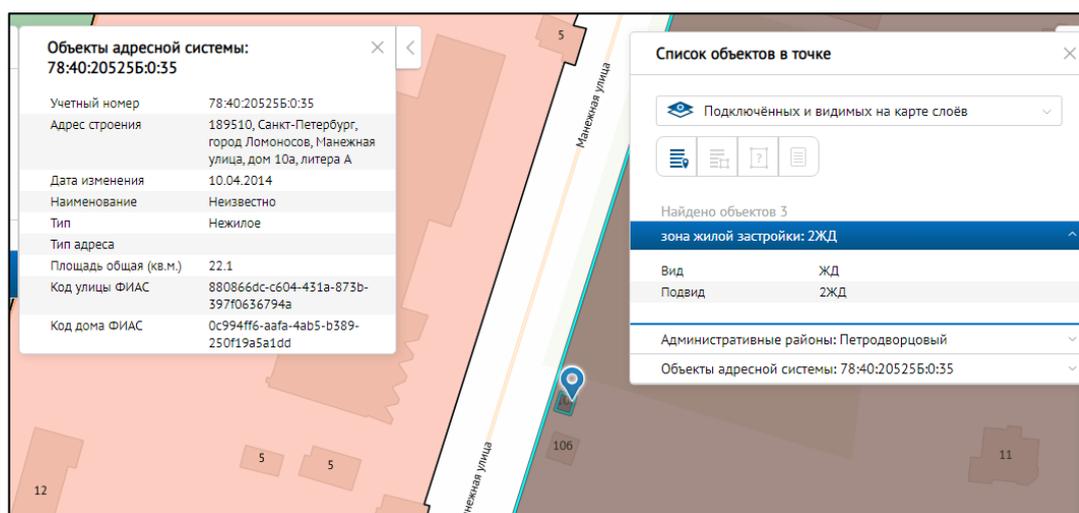


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования<sup>1</sup>

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **Т2ЖД2 - многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

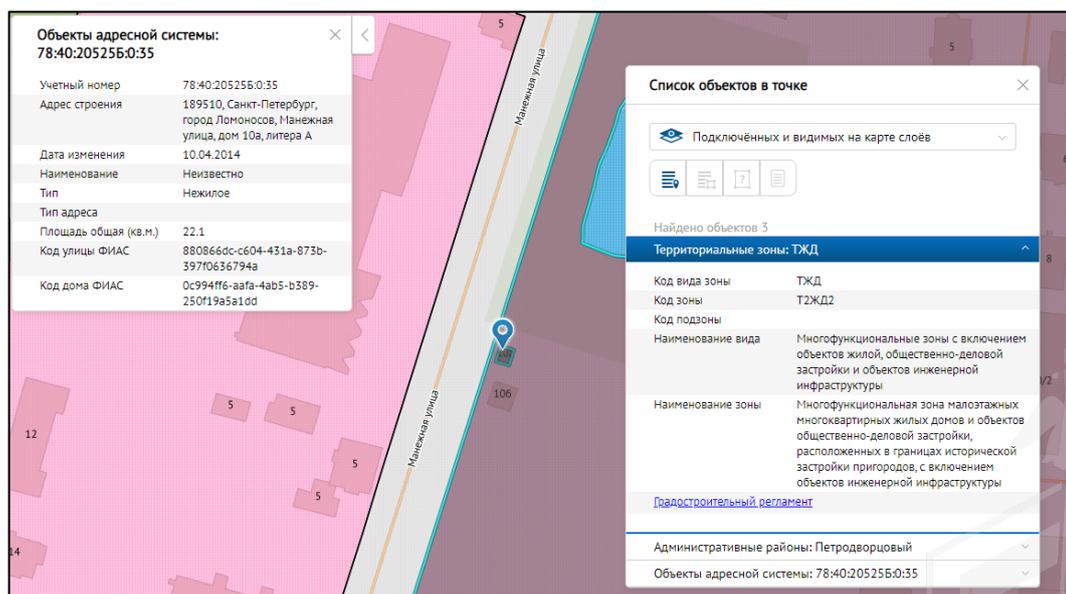


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

<sup>1</sup> <https://rgis.spb.ru/mapui/>

### Градостроительная документация по планировке территории

Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 02.06.1983 № 389 утвержден проект детальной планировки центральной части г. Ломоносова.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

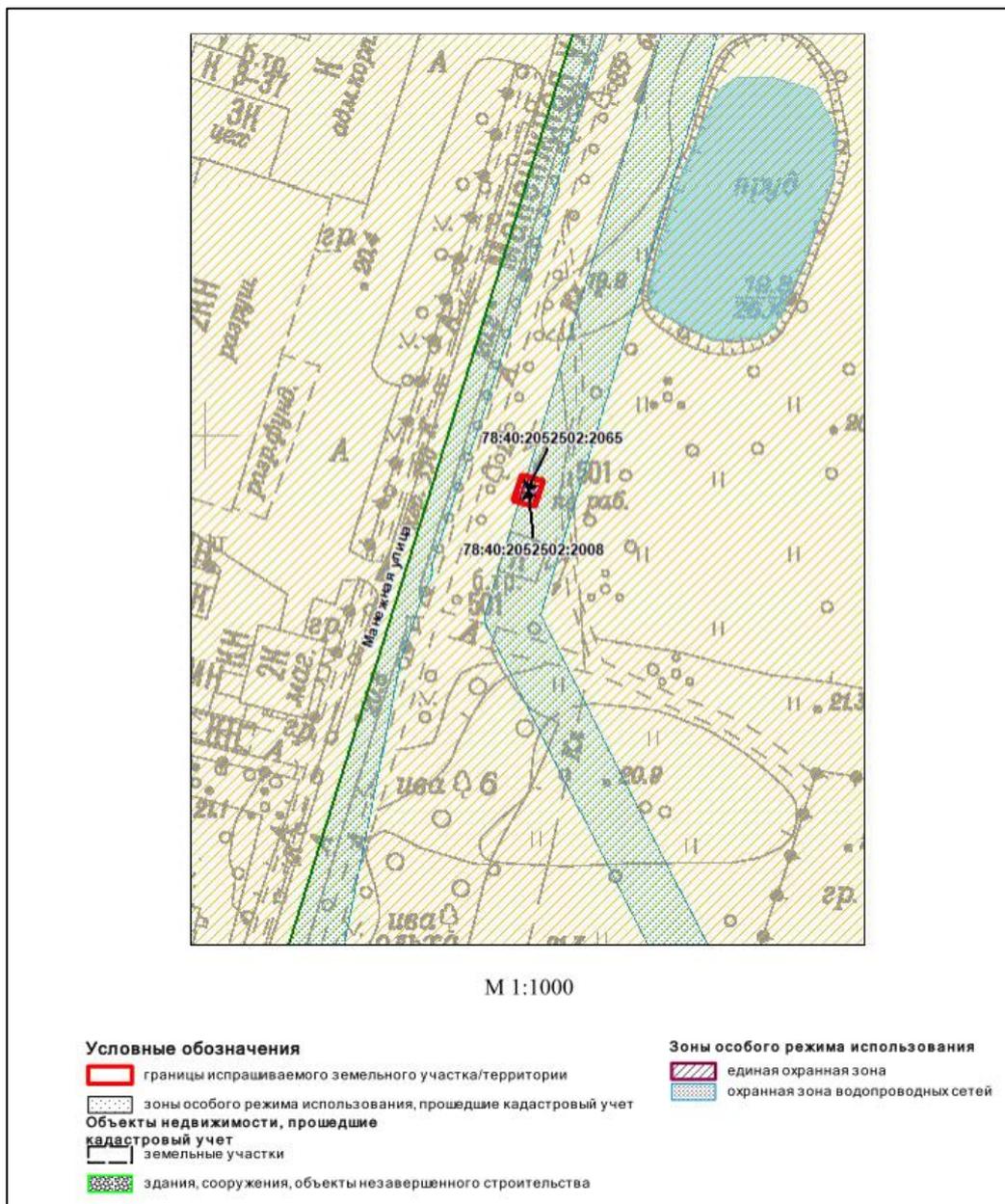


Рисунок 8. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, корпус А, (кадастровый номер 78:40:2052502:2065)

### Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

### Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» рассматриваемый объект недвижимости, наименование – трансформаторная подстанция № 501, площадь – 22,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:2052502:2008, расположен на земельном участке площадью 21 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А, кадастровый номер 78:40:2052502:2065, с видом разрешенного использования - для размещения

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

## 2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 12.07.2022г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 8 июня 2021г. № КУВИ- 002/2021- 68621393ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2836-рз от 01.12.2022 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 10а, литера А ограничения (обременения) подлежащие включению в договор купли продажи на здание:

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Объект расположен в границах единой охранной зоны 2 (участок 03-2(21)09) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

На земельный участок:

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Земельный участок расположен в границах единой охранной зоны 2 (участок 03-2(21)09) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона объектов культурного наследия, охранная зона водопроводных сетей, единая охранная зона.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-20533/22-0-1 от 31.10.2022 земельный участок с кадастровым номером 78:40:0019146:5881 по адресу: Санкт-Петербург, Ломоносов, ул. Манежная, д. 10а, располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-28883/22-0-1 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А (кадастровый номер: 78:40:2052502:2065) расположен в границах:

- единой охранной зоны 2 (участок 03-2(21)09) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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 (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.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

### 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Адресный указатель



Фото № 6. Внешний вид земельного участка





Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 8. Внешний вид земельного участка



Фото № 9. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 10. Внутреннее состояние здания



Фото № 11. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 12. Внешний вид земельного участка



**А К Т****контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А
Площадь земельного участка, кв. м.	21
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2052502:2065
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке элементы благоустройства не выявлены.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

<b>Показатель</b>	<b>Характеристик</b>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	трансформаторная подстанция №501
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А
Общая площадь, кв. м	22,1
Кадастровый номер	78:40:2052502:2008
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра элементы благоустройства не выявлены.
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 19.01.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

<b>Представитель Исполнителя (Оценщик)</b>	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	19.01.2023



#### 4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

#### 5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная улица, дом 10а, литера А	21	78:40:2052502:2065	104 000	104 000
2	Нежилое здание		22,1	78:40:2052502:2008	580 000	696 000
<b>Итого:</b>					<b>684 000</b>	<b>800 000</b>

