

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда
одновременно с отчуждением земельного участка
по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская
улица, дом 1, литера Б**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 24.04.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1 Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

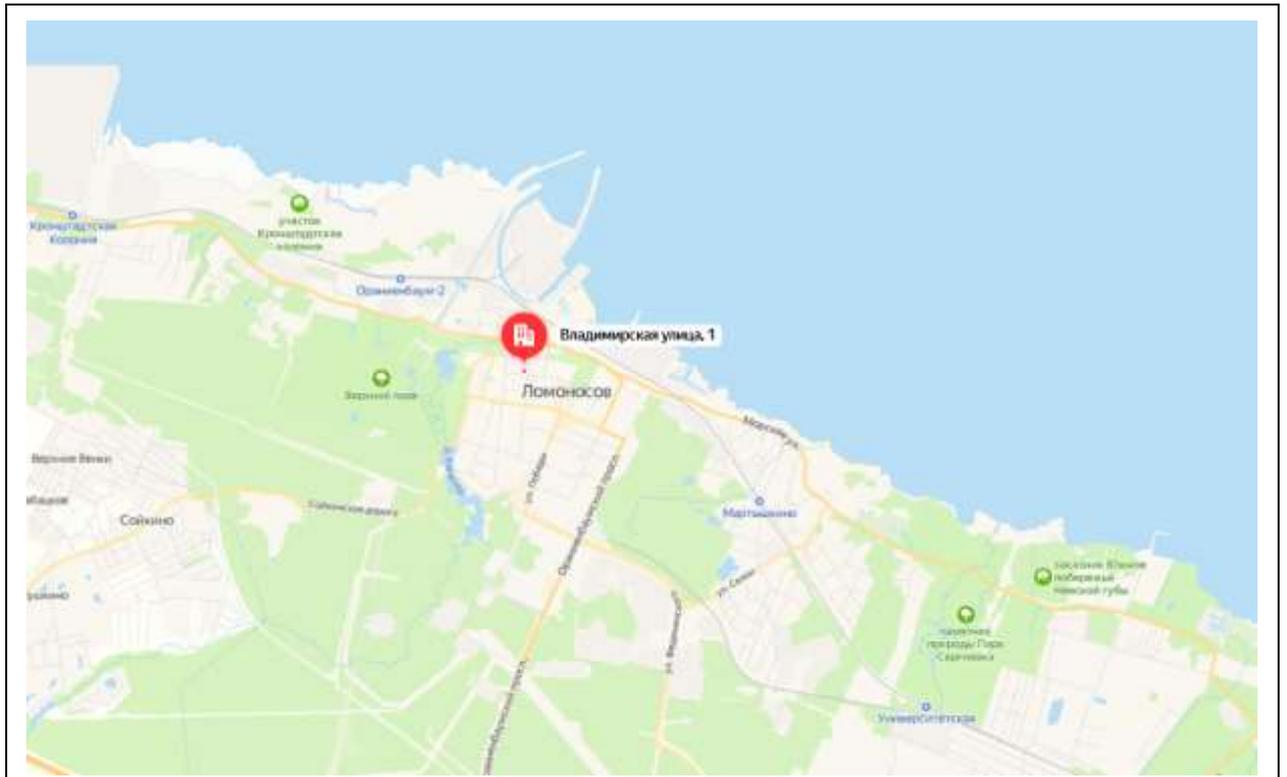


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



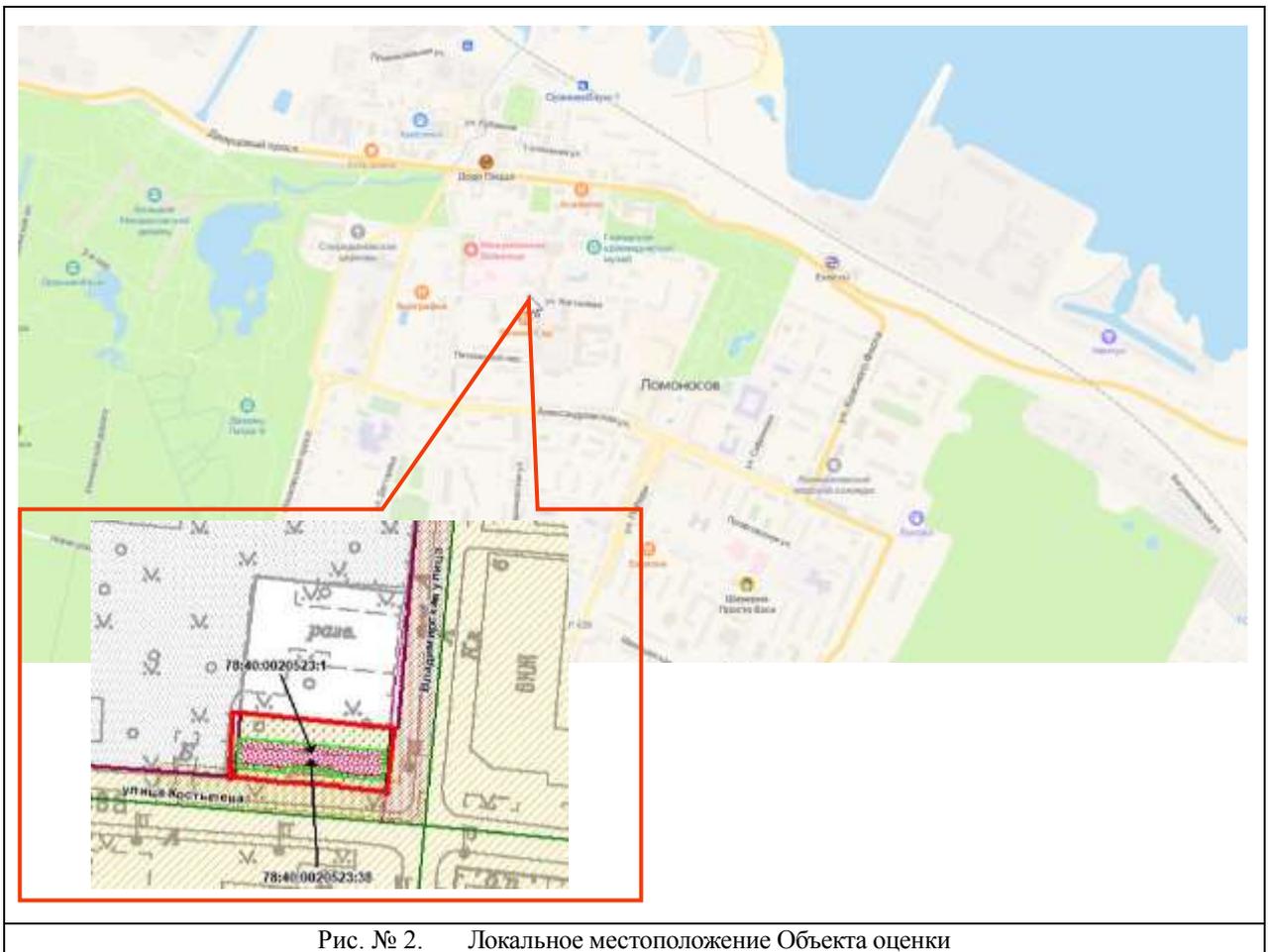


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	459 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0020523:1
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>2ЖД</u> - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне <u>T2ЖД2</u> – многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанного типа застройки. В ближайшем окружении Объекта находятся: общественно-деловая

	застройка, объекты торговли, индивидуальные жилые дома и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Владимирской, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма прямоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0020523:38
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	214,4
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется
Описание конструктивных элементов	Фундаменты: бетонный
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с улицы
Окна (количество, направленность)	н/д
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	-
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы отсутствуют
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание разрушено, остаточная часть – бетонный фундамент

2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: жилая / общественная / коммунальная / хозяйственная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован улицей Владимирской, улицей Костылева, Еленинской улицей, Михайловской улицей. В квартале расположены общественно-деловые, коммунальные объекты, объекты торговли, индивидуальные жилые дома.
Общее состояние окружающей	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные

территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Владимирской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 30 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Ораниенбаум-1» – в 1000 метрах от Объекта оценки

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Владимирская улица, дом 1, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне 2 (участок ОЗ-2(21)09).

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Владимирская улица, дом 1, литера Б (кадастровый номер: 78:40:0020523:1) расположен в границах:

- территории объекта культурного наследия регионального значения «Детский приют» (НПА адрес объекта: г. Ломоносов, Еленинская ул., 13).

Территории объектов культурного наследия подлежат государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

- единой охранной зоны 2 (участок ОЗ-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 выявленные объекты культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно примыкает объект культурного наследия регионального значения «Дом Полевой» (адрес НПА: г. Ломоносов, Владимирская ул., 1).

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

1) На территории объекта культурного наследия *запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства*; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Территория объекта культурного наследия (78:40:0020523:1/2):

Земельный участок полностью расположен в границах территории объекта культурного наследия.

2. Зона градостроительных ограничений (78:40:0020523:1/3):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 108 кв.м. (отменен)

3. Охранная зона канализационных сетей (78:40:0020523:1/4)

4. Приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) (подзона №3):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

5. Приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) (подзона №4):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

6. Приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) (подзона №5):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

7. Охранная зона тепловых сетей:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

8. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(21)09 Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее ОЗ-2):

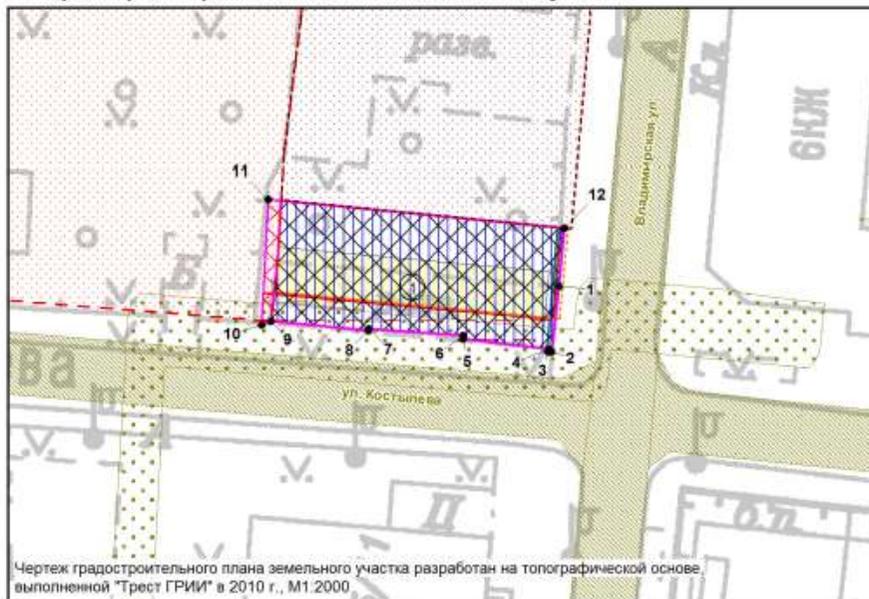
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КППОС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

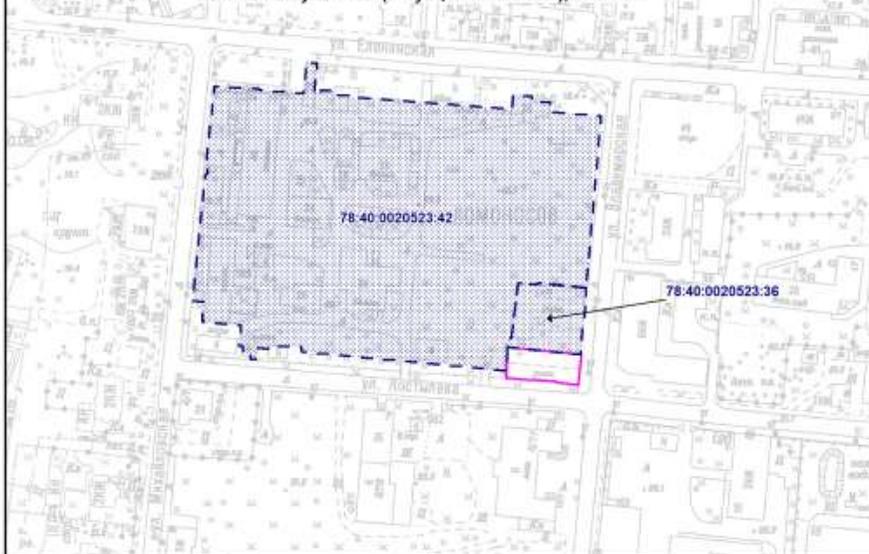


1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010 г., М1:2000

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:2000



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78.40.0020523.1
- объект капитального строительства в границах участка (**)
- границы, в пределах которых допускается строительство, реконструкция объектов капитального строительства, допустимые режимы использования земель в границах охранной зоны объектов культурного наследия ОЗ-2(21)09, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка)
- границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)
- территория объекта культурного наследия регионального значения, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется ("Детский приют")
- территория объекта культурного наследия регионального значения, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется ("Дом Полевой")

Земельный участок полностью расположен в границах:

- приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) (подзоны №3, №4, №5) (***)
- территории объекта культурного наследия (*)
- охранная зона канализационных сетей (*)
- зона градостроительных ограничений (**)
- единая охранная зона ОЗ-2(21)09 Петродворцового района Санкт-Петербурга
- охранная зона тепловых сетей (**)

Ценные элементы планировочной структуры:

- улицы: Владимирская ул., ул. Костылева (Петродворцовый район)
- исторические линии застройки в квартале 20523 (существующие)
- исторические линии застройки в квартале 20523 (утраченные)

(*) - указано в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.01.2023г. № КУВИ-001/2023-15693107

(**) - указано в соответствии со сведениями АИС УГД

(***) - в соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2021 № 985-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурге (Пулково)"

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка
 В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка
 - смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78.40.0020523.36 - кадастровый номер смежного земельного участка

РФ-78-1-57-000-2023-0203							
Санкт-Петербург, город Ломоносов, Владимирская улица, дом 1, литера Б							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Спец ОГП	Прендация ЕМ				30.01.2023		
Градостроительный план земельного участка					Статус	Лист	Листов
Чертеж градостроительного плана М1:500						1	1
Копия по градостроительству и архитектуре							

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.

Фото 16.



А К Т
контрольного осмотра здания от «24» апреля 2023 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская улица, дом 1, литера Б, 1 этаж	214,4	78:40:0020523:38
2	Земельный участок	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская улица, дом 1, литера Б	459	78:40:0020523:1

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный с улицы;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: отсутствуют;

Год постройки: н/д;

Окна: н/д.

Состояние: неудовлетворительное.

Материал стен: кирпичные.

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание разрушено, остаточная часть – бетонный фундамент.

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:

Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.

mail@kliring.ru



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 1-этажное капитальное нежилое строение (остаточная часть – фундамент), расположенное на небольшом земельном участке, площадью 459 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является коммерческое использование Объекта оценки, после проведения работ по восстановлению, в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной зоны Т2ЖД2, с учетом существующих ограничений.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т2ЖД2»:

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.7.1	Хранение автотранспорта<*>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания<*> <***>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению<*> <***>
3.2.3	Оказание услуг связи<*> <***>
3.2.4	Общешития<*> <***>
3.3	Бытовое обслуживание<*> <***>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий<*>
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях<*>
5.1.3	Площадки для занятий спортом<*>
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом<*>
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

<***> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.



2.5 Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 910 000	
Земельный участок	2 710 000	
<i>на 1 кв. м</i>	5 904	
Нежилое здание	200 000	
<i>на 1 кв. м</i>	933	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 600 000	3 200 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	13 573	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 950 000	
Земельный участок	2 710 000	
<i>на 1 кв. м</i>	5 904	
Нежилое здание	240 000	
<i>на 1 кв. м</i>	1 119	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 700 000	3 200 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	13 759	

¹ На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.