

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу:
г. Ломоносов, Заводская ул., 5а, лит. И**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 11.01.2022.
- 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.

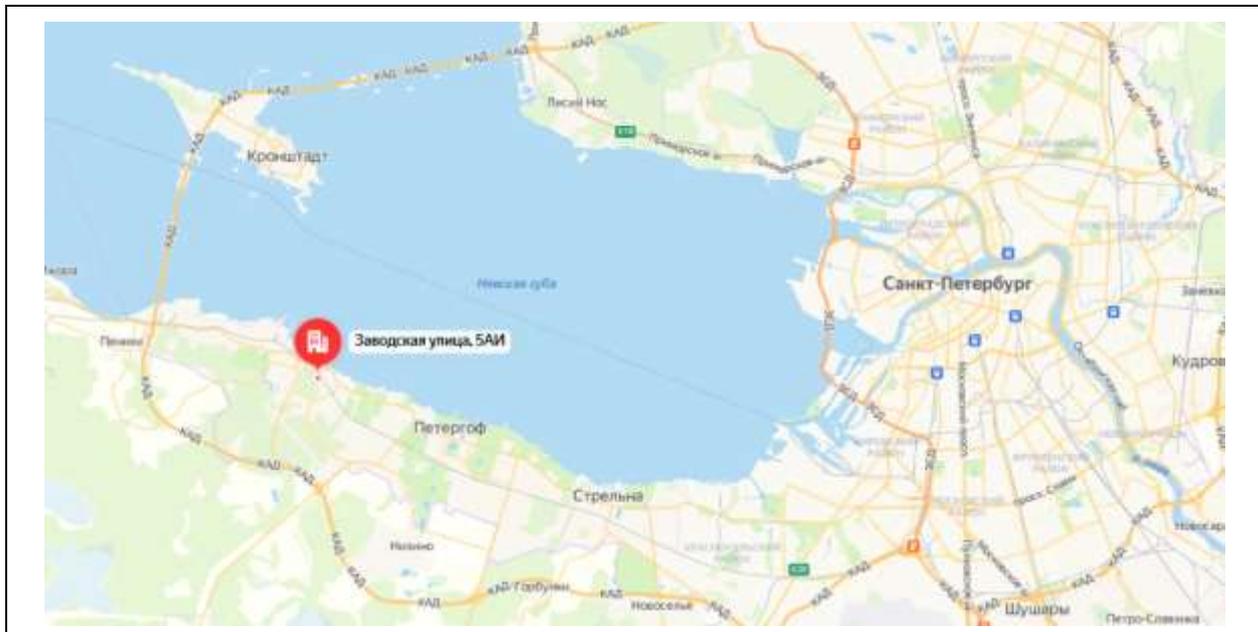


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

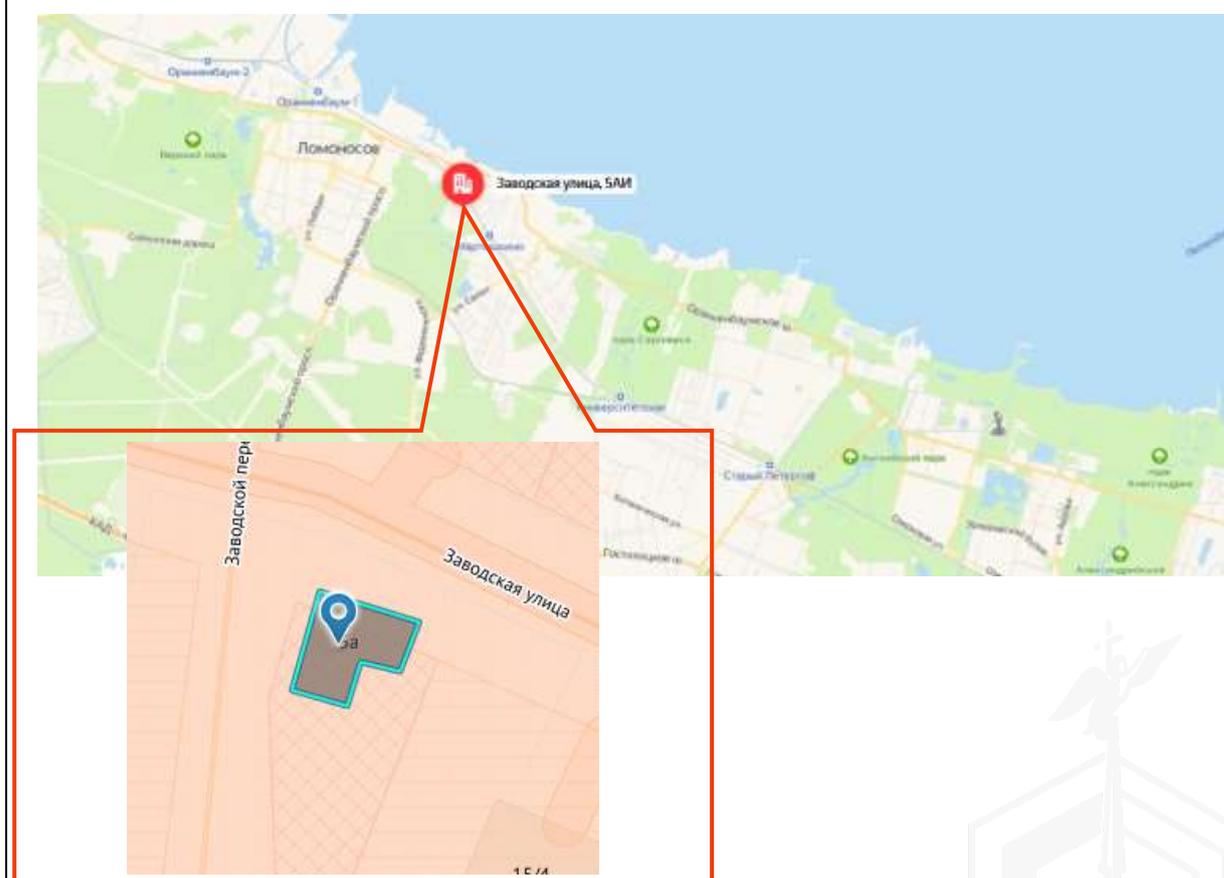


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	250 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0020418:2229
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>1ЖД</u> - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. 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>T1Ж2-2</u> - Жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешенной застройки (жилая / складская / коммунальная / хозяйственная / общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: индивидуальные жилые дома, объекты железнодорожного транспорта и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Заводской, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0020418:2004
Площадь застройки, кв.м.	75,5
Общая площадь здания, кв.м.	52
Объем здания, куб.м.	211
Группа капитальности	III
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется, по Техническому паспорту: по назначению
Материал	Стены: кирпичные; фундаменты: железобетонные блоки
Год постройки	1957
Год последнего капитального ремонта	н/д

Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	2 входа – с улицы
Окна (количество, направленность)	-
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Отопление (централизованное/печное)	+
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, требуется ремонт. На дату оценки оцениваемое здание не используется, законсервировано

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 / складская / 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 Заводской улицей, Заводским переулком, Мартышкиным руч. В квартале расположены индивидуальные жилые дома.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Заводской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 29,3 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Улица Связи» – в 1000 метрах от Объекта оценки; ж/д станция Мартышкино – около 0,46 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП № 07-9166/21-0-1 от 12.11.2021, земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах: вне зон охраны 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.

Согласно письму КГИОП № 07-9170/21-0-0 от 12.11.2021, здание в составе Объекта оценки 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.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

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

Ограничения в использовании

Согласно предоставленной Служебной записке от 15.11.2021, на испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: сведения отсутствуют.

Согласно данным Росреестра, актуальным на дату оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: отсутствуют.

Согласно выпискам из ЕГРН на здание и земельный участок в составе Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение	
	
Фото 1. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту	Фото 2. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту
	
Фото 3. Вид Объекта оценки	Фото 4. Вид Объекта оценки





Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид территории Объекта оценки



Фото 7. Вид территории Объекта оценки



Фото 8. Вид территории Объекта оценки



2.3.5 Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от «11» января 2022 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Дом	Корпус	Литера	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	здание	г.Ломоносов,	5а	-	И	52	78:40:0020418:2004
2	земельный участок	Заводская улица	уч.5а	-	-	250	78:40:0020418:2229

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: 2;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водопровод, канализация;

Год постройки: 1957;

Окна: -.

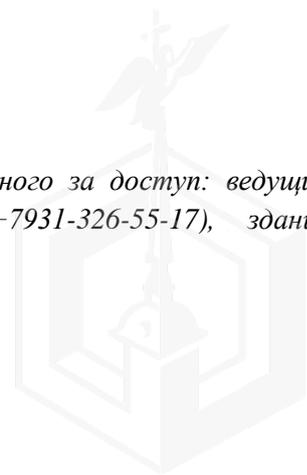
Состояние: неудовлетворительное.

Материал стен: кирпичные; фундаменты: железобетонные блоки.

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, законсервировано.

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»: Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.
mail@kliring.ru

**Доступ внутрь здания не предоставлен (по данным лица, ответственного за доступ: ведущий инженер Петродворцового РЖА Гонтарь Александр Иванович +7931-326-55-17), здание законсервировано.*



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, расположенное на небольшом земельном участке, площадью 250 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование под нежилые цели в сегменте коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения).

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 150 000	
Земельный участок	1 330 000	
Нежилое здание	820 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 900 000</i>	<i>2 400 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	41 346	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 314 000	
Земельный участок	1 330 000	
Нежилое здание	984 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 100 000</i>	<i>2 500 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС	44 500	

