

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объектов незавершенного строительства по адресу:
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литеры АШ,
АЧ, АУ, АФ, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу:
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, дом 14/28, участок 1**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 31.08.2022.
- 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.

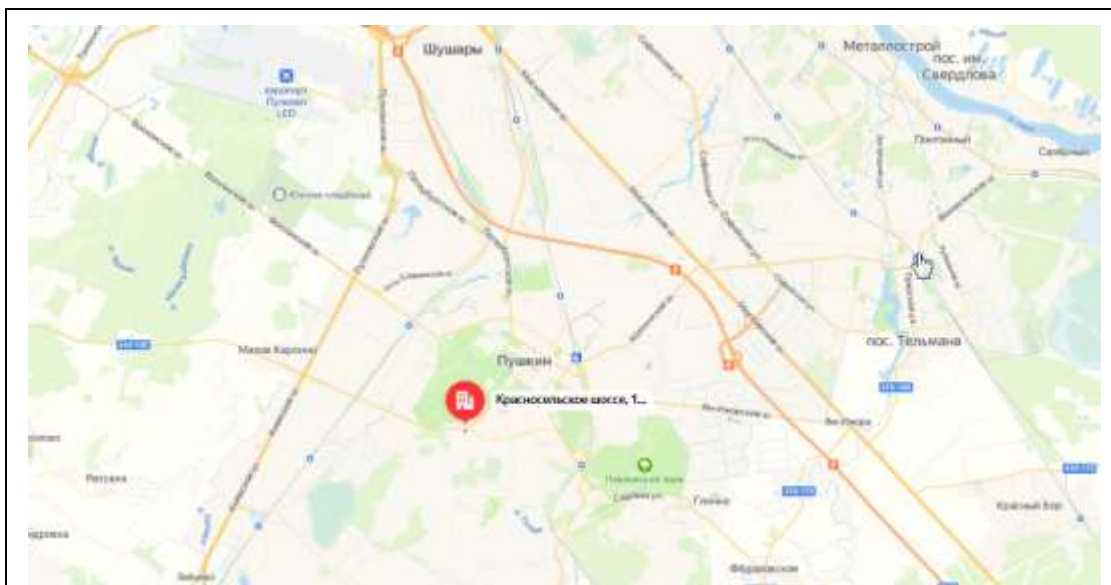


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	16 975 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0018246:2002
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (последние утвержденные изменения от 06.03.2019): «ПД» – зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, 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» (последние утвержденные изменения от 13 декабря 2021 года): «ТПД1_2» – Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория промышленной застройки (объекты производственно-складского, общественно-делового, коммунального назначения)
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Красносельского шоссе, 1 линия
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот, покрыт древесно-кустарниковой растительностью
Текущее использование	Занят объектами незавершенного строительства, какие-либо работы не ведутся
Доступ	Не ограничен, участок не огорожен



2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта незавершенного строительства (литера АШ):

Кадастровый номер	78:42:0018246:3129
Площадь застройки, кв.м.	67,0
Общая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (незавершенное строительство, степень готовности 55%)
Материал	Кирпич
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 территории
Окна (количество, направленность)	По периметру
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Не подключен
Водоснабжение	Не подключен
Канализация	Не подключен
Отопление (централизованное/печное)	Не подключен
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Незавершенное строительство, степень готовности 55%
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Объект не используется, является объектом незавершенного строительства, какие-либо работы не ведутся. Объект подвергается естественному разрушению много лет, разрушение и выветривание стенового материала (кирпичной кладки); состояние: неудовлетворительное

2.3.2 Общие характеристики объекта незавершенного строительства (литера АЧ):

Кадастровый номер	78:42:0018246:3128
Площадь застройки, кв.м.	62,9
Общая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (незавершенное строительство, степень готовности 65%)
Материал	Кирпич
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 территории
Окна (количество, направленность)	н/д

Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Не подключен
Водоснабжение	Не подключен
Канализация	Не подключен
Отопление (централизованное/печное)	Не подключен
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Незавершенное строительство, степень готовности 65%
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Объект не используется, является объектом незавершенного строительства, какие-либо работы не ведутся. Объект подвергается естественному разрушению много лет, разрушение и выветривание стенового материала (кирпичной кладки); состояние: неудовлетворительное

2.3.3 Общие характеристики объекта незавершенного строительства (литера АУ):

Кадастровый номер	78:42:0018246:3126
Площадь застройки, кв.м.	1507,3
Общая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (незавершенное строительство, степень готовности 30%)
Материал	Кирпич
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с территории
Окна (количество, направленность)	н/д
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Не подключен
Водоснабжение	Не подключен
Канализация	Не подключен
Отопление (централизованное/печное)	Не подключен
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Незавершенное строительство, степень готовности 30%
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Объект не используется, является объектом незавершенного строительства, какие-либо работы не ведутся. Объект подвергается естественному разрушению много лет, разрушение и выветривание стенового материала (кирпичной кладки); состояние: неудовлетворительное

2.3.4 Общие характеристики объекта незавершенного строительства (литера АФ):

Кадастровый номер	78:42:0018246:3127
Площадь застройки, кв.м.	1507,3
Общая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (незавершенное строительство, степень готовности 45%)
Материал	Кирпич
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с территории
Окна (количество, направленность)	н/д
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Не подключен
Водоснабжение	Не подключен
Канализация	Не подключен
Отопление (централизованное/печное)	Не подключен
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Незавершенное строительство, степень готовности 45%
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Объект не используется, является объектом незавершенного строительства, какие-либо работы не ведутся. Объект подвергается естественному разрушению много лет, разрушение и выветривание стенового материала (кирпичной кладки); состояние: неудовлетворительное

2.3.5 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение квартала представлено: объекты производственно-складского, общественно-делового, коммунального назначения. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Красносельским ш., Гатчинским ш., железнодорожными путями. В квартале расположены преимущественно объекты производственно-складского, коммунального назначения. Квартал граничит с территорией военного аэродрома Пушкин
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория Объекта оценки благоустроена, в окружении расположены скверы, детская площадка, мусорные баки и т.д. – в пределах территории жилой застройки г. Пушкин, расположенной за Красносельским ш.
Наличие парковки	Парковка возможна на территории и по периметру Объекта оценки

Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Здание расположено на 1 линии Красносельского ш. Подъезд возможен с Красносельского ш.(круглогодично)
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Шушары» – 23 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Красносельское шоссе» – в 50 метрах от Объекта оценки на Красносельском шоссе; ж/д станция «Царское Село» – около 9 км

2.3.6 Обременения объекта

КГИОП

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 14/28, участок 1 (кадастровый номер: 78:42:0018246:2002) расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(42)28) объектов культурного наследия.

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

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.

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

Объекты по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литеры АШ, АЧ, АУ, АФ не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объекты расположены в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(42)28).

Описание квартальных режимов использования, определённых законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7 ЗРЗ(42)28

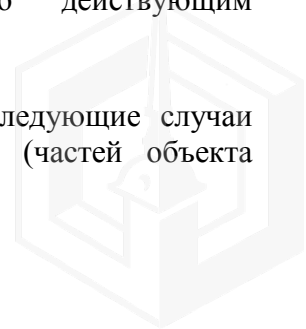
Участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(42)28 расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов (Пушкинский район) Санкт-Петербурга.

На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты (раздел 3 Режимов):

1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3. Запрет, указанный в пункте 2, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта



капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши; на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

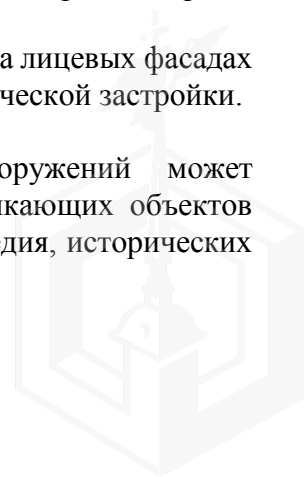
г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

5. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.



2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

4. Площадь временных (некапитальных) строений, сооружений (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должна превышать максимальную площадь застройки, установленную для объектов капитального строительства в границах соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

5. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 3.2.6 настоящего раздела Режимов.

6. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя

по высоте – не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

7. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных

участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

7. Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

Специальные требования режима в ЗРЗ(42)28, ЗРЗ(42)35

1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 20 м);
тип крыш объектов жилой застройки – скатные.

2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

3. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:42:0018247:22 – не более 15 м, на территории земельного участка с кадастровым номером 78:42:0018238:1011 – не более 18 м.

МЧС – Объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны. На земельном участке защитных сооружений гражданской обороны не числится.

КПОС – земельный участок располагается вне границ существующих ООПТ и планируемых к созданию ООПТ.

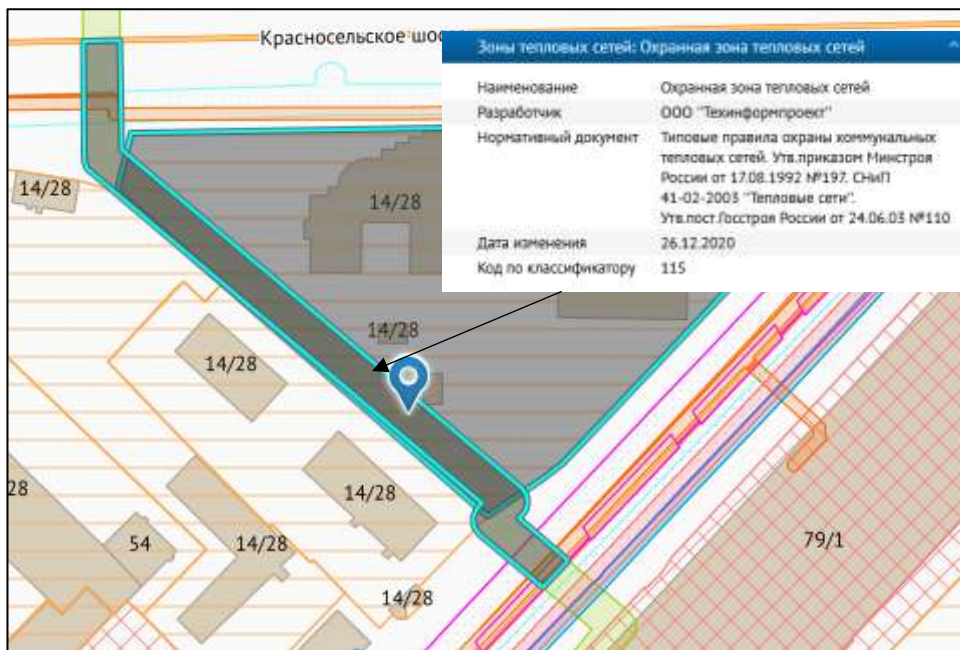
Ограничения в использовании:

- *Охранная зона тепловых сетей (78:42:0018246:2002/1):*

1. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1964 кв.м.

2. Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.





Источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>

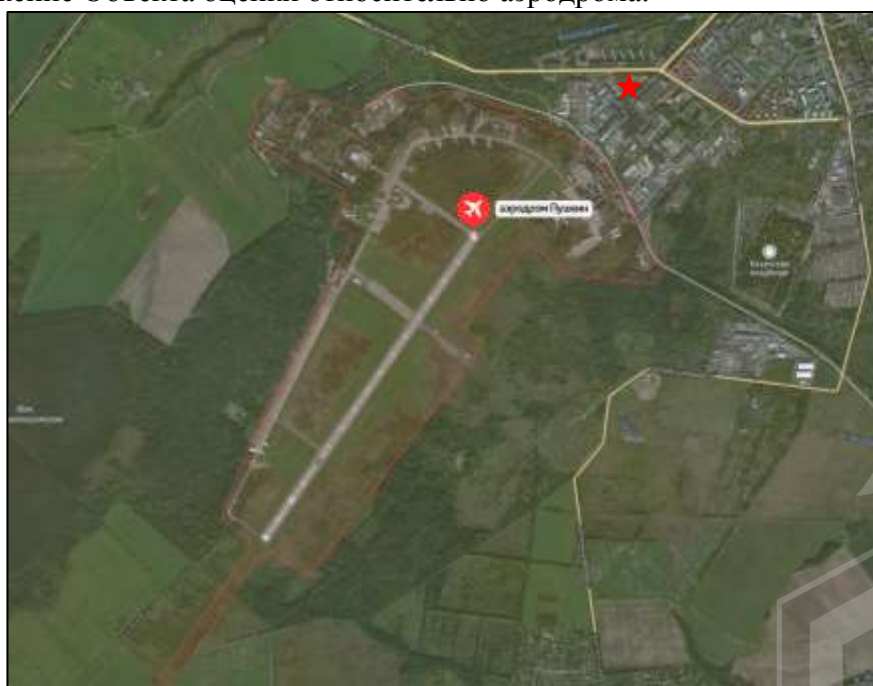
- Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин:

Пушкин – аэродром совместного базирования на окраине города Пушкин, в 28 км к югу от центра Санкт-Петербурга. Кроме того, здесь находится авиаремонтный завод.



Источник: <https://yandex.ru>

Расположение Объекта оценки относительно аэродрома:



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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Санкт-Петербургского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, действуют в границах полос воздушных подходов, границах зон ограничения строительства по высоте и границах расчетной зоны максимального равного уровня шума, сведения о которых размещены на официальных сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с федеральным законом.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в порядке, установленном федеральным законом.

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

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

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

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2021 №985-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково)".

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

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

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

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения,

навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

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

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

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

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

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

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- *Полосы воздушных подходов аэродрома Пушкин:*

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Санкт-Петербургского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, действуют в границах полос воздушных подходов, границах зон ограничения строительства по высоте и границах расчетной зоны максимального равного уровня шума, сведения о которых размещены на официальных сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с федеральным законом. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в порядке, установленном федеральным законом. Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

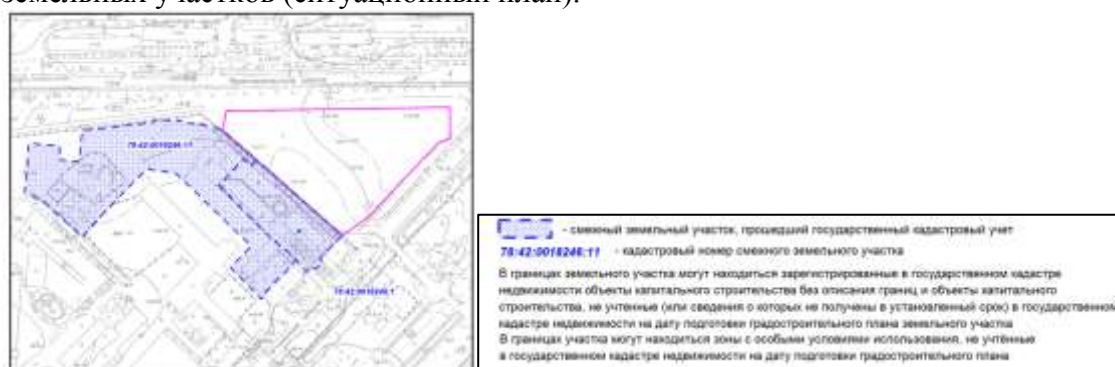


2.3.7 Градостроительное зонирование

Чертеж градостроительного плана земельного участка:



Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план):



Проект детальной планировки Южной части г. Пушкина утвержден Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 16.06.1980 № 417.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

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.

Наличие иных градостроительных ограничений: Отсутствуют.

Виды разрешенного использования земельного участка для зоны ТПД1_2:

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.4	Общежития
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
4.1	Деловое управление
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.9	Служебные гаражи
6.0	Производственная деятельность
6.2	Тяжелая промышленность
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность
6.3	Легкая промышленность
6.3.1	Фармацевтическая промышленность
6.4	Пищевая промышленность

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
6.5	Нефтехимическая промышленность
6.6	Строительная промышленность
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склады
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность
6.12	Научно-производственная деятельность
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.6	Внеуличный транспорт
8.1	Обеспечение вооруженных сил
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.3	Бытовое обслуживание
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
3.10.2	Приюты для животных
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.9.1.1	Заправка транспортных средств
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха
4.9.1.3	Автомобильные мойки
4.9.1.4	Ремонт автомобилей
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.4	Причалы для маломерных судов
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.3	Водный транспорт
7.5	Трубопроводный транспорт



Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений, См. п.15 настоящего подраздела	Без ограничений, См. п.15 настоящего подраздела	См. п.1, п.15 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	См. п.5-п.6, настоящего подраздела	Без ограничений, См. п.15 настоящего подраздела		См. п.4, п.7 - п.15 настоящего подраздела

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Максимальное значение коэффициента использования территории для земельных участков с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) в случае, если более 10% номеров/апартаментов в гостинице имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 м.

Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, дверными и иными проемами от границ земельных участков определяются следующим образом:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия

(памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений, совпадающих с внутриквартальными проездами и (или) красными линиями указанных проездов определяется по следующей формуле:

$L \text{ отступа} = 10 - L \text{ проезда} / 2$,

где:

$L \text{ проезда}$ - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

$L \text{ отступа}$ - величина отступа от внутриквартального проезда и (или) внутриквартального проезда в красных линиях в метрах.

В случае если в результате расчета величина отступа составляет 0 метров или имеет отрицательное значение, размещение зданий, строений, сооружений допускается с отступом от границ земельного участка - 0 м.

Для целей применения настоящего пункта ширина проезда определяется на основании топографической карты-схемы со сроком выполнения не позднее трех лет на дату расчета, содержащейся в проектной документации, либо на основании красных линий, утвержденных в установленном порядке.

Требования пунктов настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений - 1,5 м для устройства крылец и приямков.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 10(13) м:

10 - высота объекта;

(13) - высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках - 10000 кв. м для складских объектов, относящихся к виду разрешенного использования «склады» (код 6.9), для объектов иного нежилого назначения не устанавливается.



2.3.8 Фотографии объекта

Вид территории Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Вид территории окружение Объекта оценки



Фото 5. Вид территории Объекта оценки



Фото 6. Вид территории Объекта оценки



Фото 7. Вид территории Объекта оценки



Фото 8. Вид территории Объекта оценки

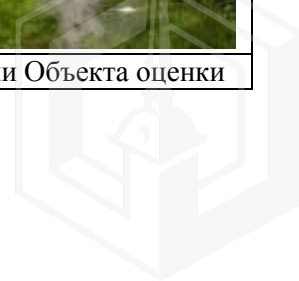




Фото 9. Вид территории Объекта оценки



Фото 10. Вид территории Объекта оценки

Состояние ОНС в составе Объекта оценки (литера АШ)



Фото 11.



Фото 12.

Состояние ОНС в составе Объекта оценки (литера АЧ)



Фото 13.



Фото 14.

Состояние ОНС в составе Объекта оценки (литера АУ)



Фото 15.



Фото 16.





Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.

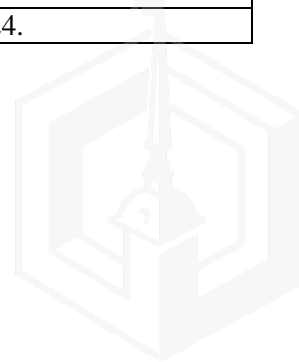




Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.

Состояние ОНС в составе Объекта оценки (литера АФ)



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.





Φοτο 33.



Φοτο 34.



Φοτο 35.



Φοτο 36.



Φοτο 37.



Φοτο 38.



2.3.5 Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от «31» августа 2022 г.

1. Объект оценки:

Объекты нежилого фонда, являющиеся имуществом казны Санкт-Петербурга:

- Объект незавершенного строительства: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литера АШ, площадь застройки 67 кв.м, кадастровый номер 78:42:0018246:3129;
- Объект незавершенного строительства: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литера АЧ, площадь застройки 62,9 кв.м, кадастровый номер 78:42:0018246:3128;
- Объект незавершенного строительства: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литера АУ, площадь застройки 1507,3 кв.м, кадастровый номер 78:42:0018246:3126;
- Объект незавершенного строительства: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литера АФ, площадь застройки 1507,3 кв.м, кадастровый номер 78:42:0018246:3127;
- Земельный участок, из земель населенных пунктов, по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, дом 14/28, участок 1, площадью 16975 кв.м, кадастровый номер 78:42:0018246:2002, занимаемый Объектами и необходимый для их использования.

2. Данные по объектам нежилого фонда:

№	Площадь земельного участка	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Степень готовности	Коммуникации*				Состояние
					Эл.	Вод.	От.	Кан.	
1	16 975	67	1	55%	-	-	-	-	Неудовлетворительное
2		62,9	1	65%	-	-	-	-	Неудовлетворительное
3		1507,3	2	30%	-	-	-	-	Неудовлетворительное
4		1507,3	3	45%	-	-	-	-	Неудовлетворительное

*Объекты отключены от инженерной инфраструктуры

Текущее использование: Объект не используется, свободны от имущества третьих лиц, какие-либо работы не ведутся.

Земельный участок не огорожен, покрыт древесно-кустарниковой растительностью, без существенного перепада высот, доступ не ограничен.



2.3 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и описание Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование Объекта для размещения административно-управленческих и общественных объектов, с учетом соблюдения всех требований, устанавливаемых градостроительным регламентом для территориальной зоны ТПД1_2;

а также с учетом ограничений использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)28 Пушкинского района Санкт-Петербурга;
- Охранная зона тепловых сетей (78:42:0018246:2002/1);
- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:42:0018246:2002/2);
- Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин;
- Приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) (подзоны №3, 4, 5, 6);
- Полосы воздушных подходов аэродрома Пушкин.

2.5 Результаты проведения оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, округленно	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС, округленно
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., в том числе:	48 287 000	49 284 400
<i>Справочно, руб. / кв. м зданий</i>	<i>15 356</i>	<i>15 673</i>
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литера АШ	117 000	140 400
<i>Справочно, руб. / кв. м</i>	<i>1 746</i>	<i>2 096</i>
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28. литера АЧ	130 000	156 000
<i>Справочно, руб. / кв. м</i>	<i>2 067</i>	<i>2 480</i>
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28, литера АУ	1 494 000	1 792 800
<i>Справочно, руб. / кв. м</i>	<i>991</i>	<i>1 189</i>
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 14/28. литера АФ	3 246 000	3 895 200
<i>Справочно, руб. / кв. м</i>	<i>2 154</i>	<i>2 584</i>
Земельный участок	43 300 000	43 300 000
<i>Справочно, руб. / кв. м</i>	<i>2 551</i>	<i>2 551</i>
Диапазон стоимости (мин), руб.	41 043 950	41 891 740
Диапазон стоимости (макс), руб.	55 530 050	56 677 060

