

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта
нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село,
Можайский, Советская ул., д. 12, литера У,
одновременно с отчуждением земельного участка
по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга г. Красное село,
территория Дудергоф, Советская ул., участок 12у**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 11.11.2022.
- 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.

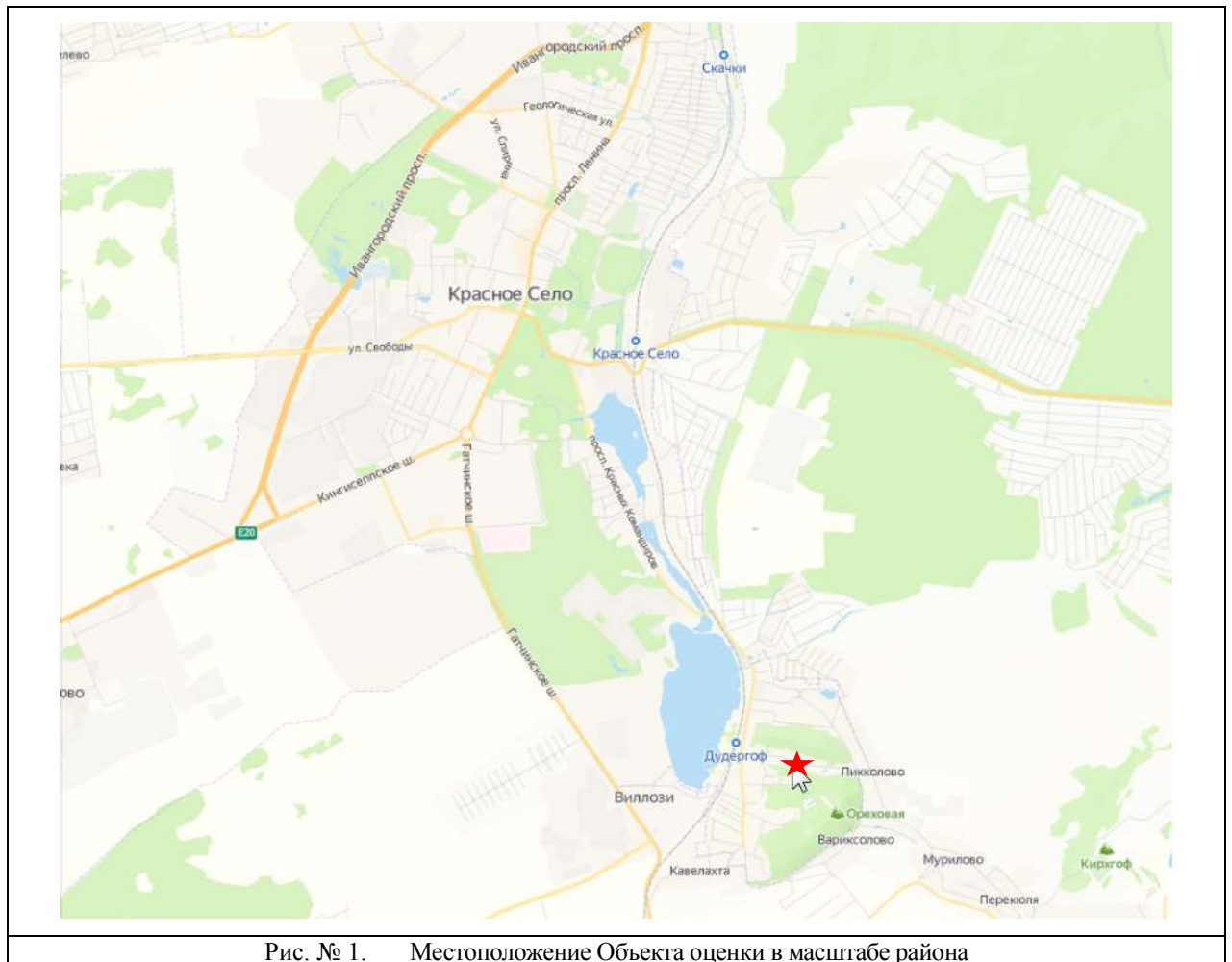


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



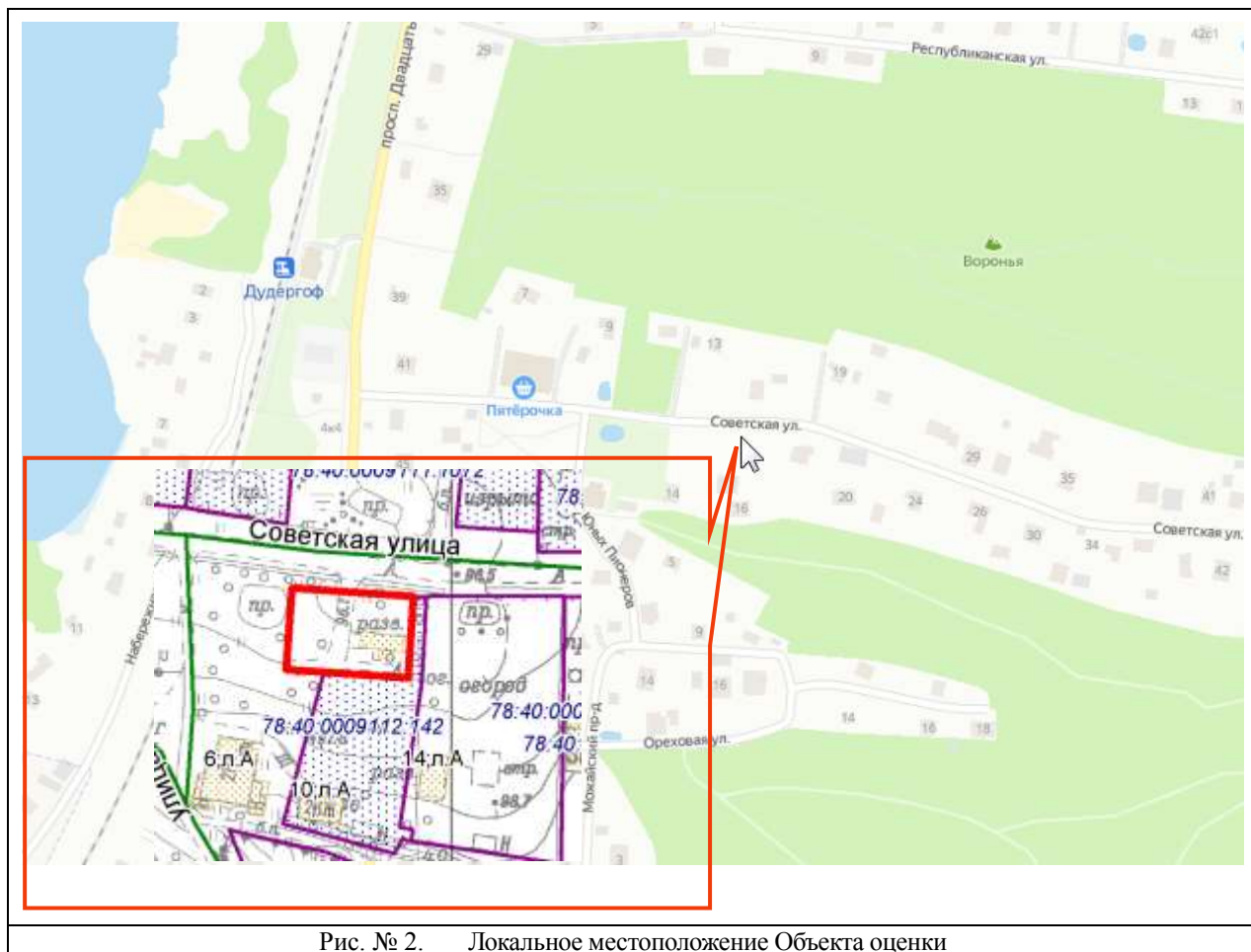


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	670 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009112:443
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
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>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.</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>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</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория индивидуальной жилой застройки.

	В ближайшем окружении Объекта находятся: индивидуальные жилые дома и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Советской, 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	78:40:0009112:130
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	30,8
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется
Материал	Стены: кирпичные
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)	По периметру
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	н/д
Водоснабжение	н/д
Канализация	н/д
Отопление (централизованное/печное)	н/д
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, практически полностью разрушено. На дату оценки оцениваемое здание не используется, руинированное

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 Советской улицей, улицей Юных Пионеров, территорией Памятника природы Дудергофские высоты. В квартале расположены индивидуальные жилые дома.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов,	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон

детских площадок, мусорных баков и т.д.)	
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Советской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 23 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Дудергоф» – в 390 метрах от Объекта оценки

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП № 07-27/22-0-1 от 11.01.2022, земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)27) 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 № 07-17/22-0-1 от 11.01.2022, здание в составе Объекта оценки 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)27).

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КПШООС – 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: которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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 и ближайшего окружения	Фото 4. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения
	
Фото 5. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения	Фото 6. Вид Объекта оценки





Фото 7. Вид территории Объекта оценки



Фото 8. Вид территории Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки





Фото 15. Вид Объекта оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки



Фото 17. Вид Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки



2.3.5 Акт осмотра

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

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Дом	Корпус	Литера	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	здание	Санкт-Петербург, г. Красное Село, Можайский, Советская ул., д. 12, литера У	12	-	У	30,8	78:40:0009112:130
2	земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Красное село, территория Дудергоф, Советская ул.	участок 12у	-	-	670	78:40:0009112:443

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный с улицы;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водопровод, канализация (утрачены полностью);

Год постройки: н/д;

Окна: по периметру.

Состояние: неудовлетворительное.

Материал стен: кирпичные.

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, практически полностью разрушено, руинированное.

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, расположенное на небольшом земельном участке, площадью 670 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной зоны Т1Ж2-2.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т1Ж2-2»:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Хранение автотранспорта	2.7.1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Дома социального обслуживания <*> <***>	3.2.1
6	Оказание социальной помощи населению <*> <***>	3.2.2
7	Оказание услуг связи <*> <***>	3.2.3
8	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
11	Объекты культурно-досуговой деятельности <*> <***>	3.6.1
12	Магазины <*> <***>	4.4
13	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5
14	Общественное питание <*> <***>	4.6
15	Служебные гаражи	4.9
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	5.1.2
17	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
18	Связь <*> <***>	6.8
19	Внеуличный транспорт	7.6
20	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
21	Улично-дорожная сеть	12.0.1
22	Благоустройство территории	12.0.2
23	Земельные участки общего назначения	13.0
24	Ведение садоводства	13.2

2.5 Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 750 000	
Земельный участок	3 710 000	
на 1 кв. м	5 537	
Нежилое здание	40 000	
на 1 кв. м	1 299	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 400 000</i>	<i>4 100 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	121 753	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 758 000	
Земельный участок	3 710 000	
на 1 кв. м	5 537	
Нежилое здание	48 000	
на 1 кв. м	1 558	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 400 000</i>	<i>4 100 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС	122 013	

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.