

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Межозёрная ул., д. 14, корп. 2, литера А; с земельным участком, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Парголово, территория Осиновая Роща, Межозёрная ул., земельный участок 14а**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 21.03.2023.
- 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.

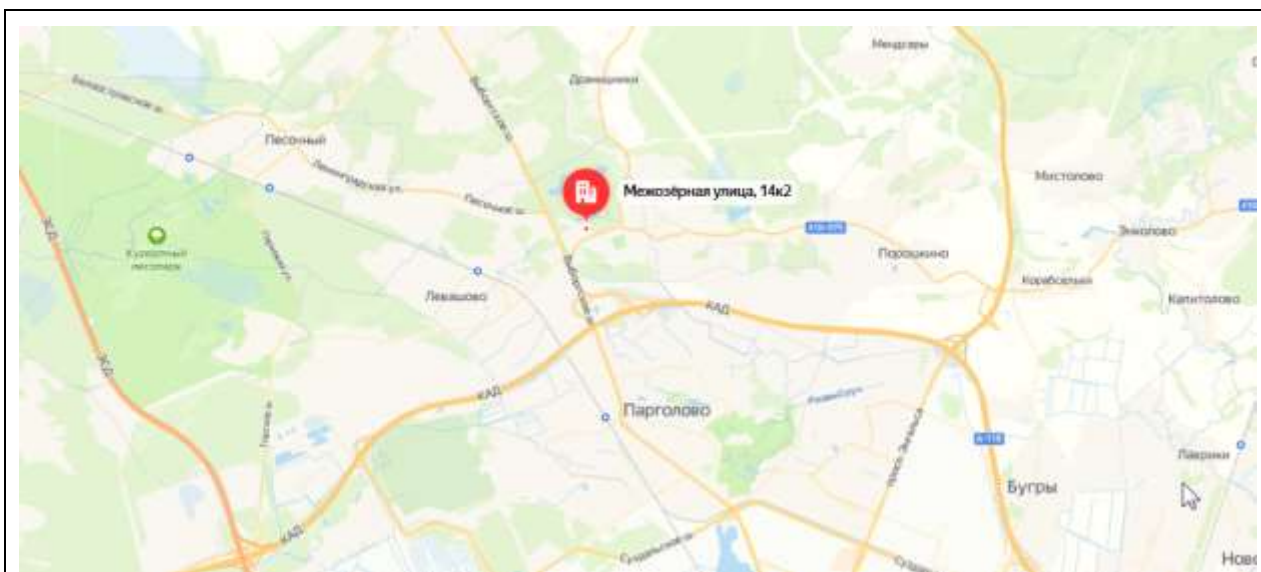


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

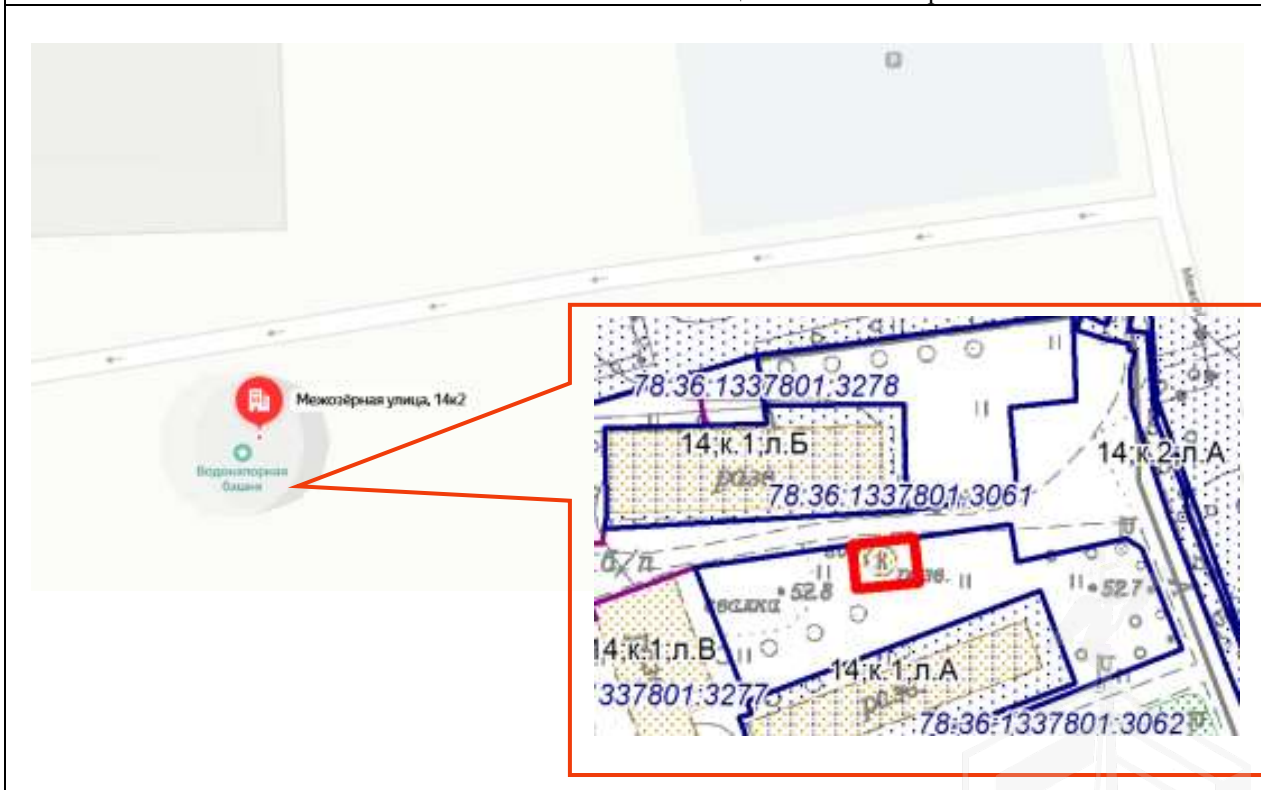


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	101 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:36:1337801:3279
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг
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>ЗЖД</u> – Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; <u>ТЗЖ1</u> - Жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, 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: среднеэтажные многоквартирные жилые дома, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, конный клуб, территория в составе объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Межозерная, 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	78:36:1337801:3009
Площадь застройки, кв.м.	29,1
Общая площадь здания, кв.м.	93,7
Объем здания, куб.м.	725
Группа капитальности	I
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется, по Техническому паспорту: Водонапорная башня
Материал	Материал стен: ствол башни – кирпичный, толщ. 830/640 мм, с расшивкой швов; Фундаменты – бутовый
Год постройки	1937
Год последнего капитального	н/д

ремонта	
Этажность	5
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 вход
Окна (количество, направленность)	Есть – по периметру, 2 этаж – 3, 3 этаж – 3, 4 этаж – 3
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	-
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газовая магистраль	-
Лифт	-
Техническое состояние инженерных систем	-
<b>Общее техническое состояние</b>	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, требуется ремонт. На дату оценки оцениваемое здание не используется. Здание заброшено, подвержено естественному разрушению ввиду отсутствия должных условий консервации (частично законсервировано – на уровне 1 этажа закрыт входной проем)

### 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 ул. Межозерная, Приозерским ш., внутриквартальным проездом, территорией в составе объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"». В квартале расположены среднеэтажные многоквартирные жилые дома, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения
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. Межозерная
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Просвещения» – 14 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Осиновая Роща-1» – в 200 метрах от Объекта оценки; ж/д станция Левашово – около 5 км

### 2.3.3 Обременения объекта

#### Ограничения КГИОП

Объект является объектом культурного наследия регионального значения, охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта утверждено распоряжением КГИОП от 23.06.2022 № 235-об/22.

Согласно письму КГИОП № 01-43-961/23-0-1 от 19.01.2023, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Межозерная улица, земельный участок 14а (кадастровый номер: 78:36:1337801:3279) расположен в границах:

объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящего в состав ансамбля «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» (адрес НПА: Территория в границах усадьбы).

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».

В пределах границ вышеуказанного земельного участка расположен объект культурного наследия регионального значения «Водонапорная башня», входящий в состав ансамбля «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» (адрес НПА: Межозерная ул., д.14, корп. 2);

Выявленные объекты культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия в пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют.

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.

Согласно письму КГИОП № 01-43-964/23-0-1 от 19.01.2023, объект по адресу: 194362, Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Межозерная улица, дом 14, корпус 2, литера А на основании Постановления Губернатора Санкт-Петербурга «Об отнесении к объектам культурного наследия регионального значения» от 20.10.2004 № 884-пг относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Водонапорная башня", входящего в состав ансамбля "Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща".

Согласно письму КГИОП № 01-43-2809/23-0-1 от 07.03.2023, в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Водонапорная башня» (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Межозерная ул., д. 14, корп. 2, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», сообщает следующее.

В отношении Объекта распоряжением КГИОП от 23.06.2022 № 235-об/22 утверждено охранное обязательство, в соответствии с которым необходимо в установленном законом порядке:

- выполнить работы по консервации (в том числе первоочередные противоаварийные работы) объекта в срок до 23.06.2023;
- обеспечить установку на объекте информационных надписей и обозначений в срок до 23.06.2025;
- выполнить работы по ремонту и реставрации объекта в срок до 23.06.2026.

Актуальный предмет охраны Объекта утвержден распоряжением КГИОП от 19.12.2022 № 576-рп.

В соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работы по сохранению объектов культурного наследия проводятся на основании письменного задания и разрешения на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП в установленном порядке.

Согласно письму КГИОП № 01-43-3546/22-0-1 от 14.03.2023, в отношении здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Межозерная ул., д. 14, корп. 2, литера А, являющегося объектом культурного наследия регионального значения «Водонапорная башня» (далее – Объект), входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», сообщает следующее. Акт отнесения/не отнесения Объекта к объектам культурного наследия (далее – ОКН), находящимся в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 КГИОП не составлялся.

При этом обращаем внимание, что в соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работы по сохранению ОКН проводятся на основании письменного задания и разрешения на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП в установленном порядке.

Согласно Охранному обязательству собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ № 235-об/22 от 23.06.2022 (Приложение – Паспорт объекта культурного наследия),

Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация 4-х ярусной восьмиугольной в плане башни; крыша – габариты (включая высотные отметки), конфигурация; Конструктивная система здания: наружные капитальные стены (кирпич); винтовая лестница – местоположение, исторический материал; уплощенный купол; Объемно-планировочное решение: отметки междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: материал и характер отделки фасадной поверхности – сочетание неоштукатуренного кирпича и гладко оштукатуренного декора, выделенного белым цветом; башня 4-х ярусная (второй ярус – двухсветный), 8-гранная; оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми перемычками); оформление оконных проемов: в первом ярусе – замковые камни; второй ярус двухсветный - с двумя рядами оконных проемов (первый ряд – штукатурные архивольты, второй ряд сдвоенные окна в обрамлении штукатурных наличников); третий ярус – узкие оконные проемы в обрамлении гладких наличников; межэтажные карнизы и тяги – местоположение, профили, габариты.

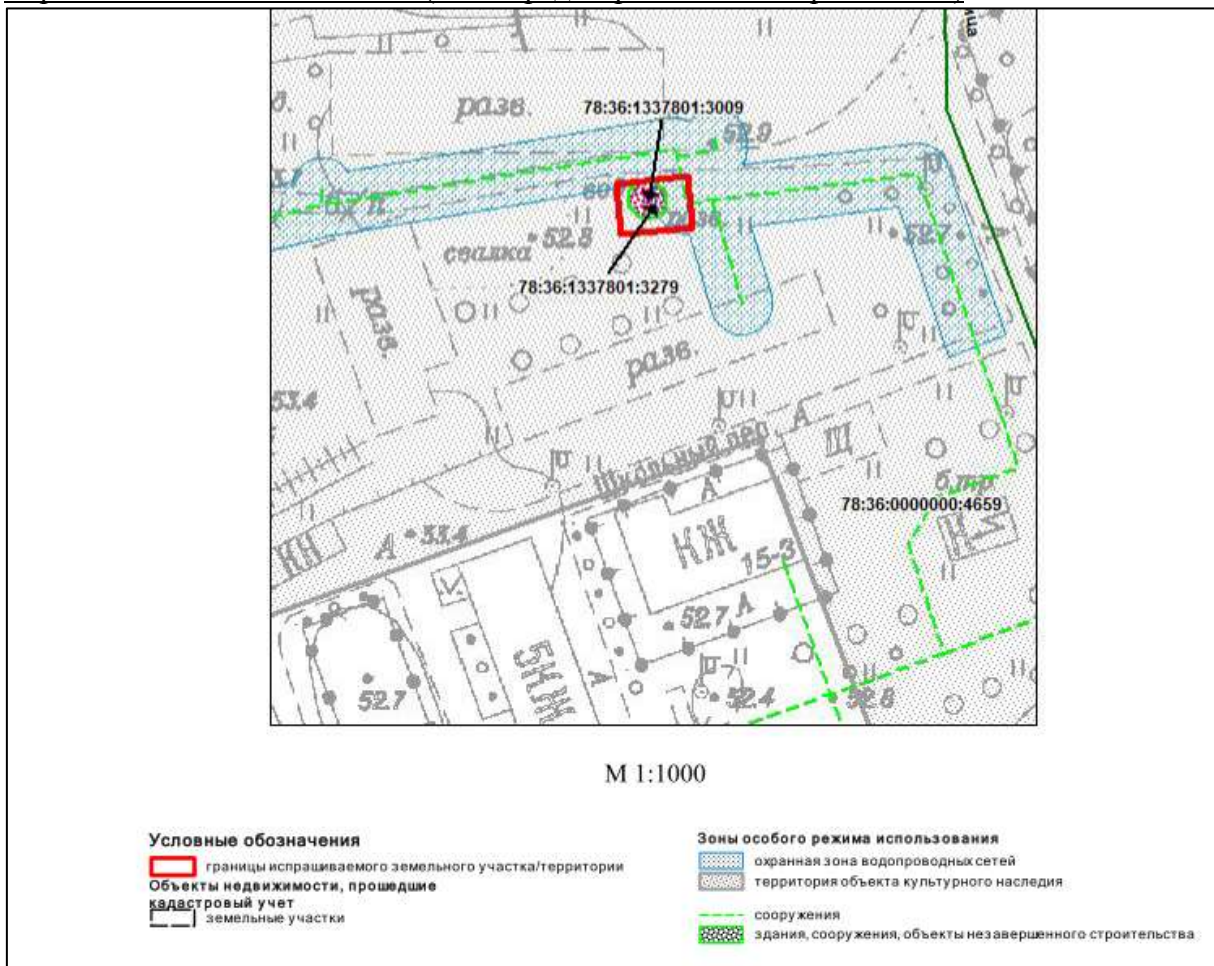
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"» № 10-16 от 16.01.2015 г.

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 (иные градостроительные ограничения)



Земельный участок частично расположен: - в охранной зоне водопроводных сетей.

Основные выводы:

- Объект относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Водонапорная башня», входящего в состав ансамбля «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща».
- Покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ) и требования охранного обязательства.
- В соответствии с пунктом 1 статьи 33 Закона № 73-ФЗ объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.
- Снос объектов культурного наследия запрещен в соответствии пунктом 13 статьи 18 Закона № 73-ФЗ.
- Все ремонтно-строительные и реставрационные работы по Объектам подлежат обязательному согласованию с КГИОП.
- Земельный участок расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорошинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящего в состав ансамбля «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща» (адрес НПА: Территория в границах усадьбы).
- Земельный участок (весь), площадью 101 кв.м, территория объекта культурного наследия.
- Часть Земельного участка, площадью 50 кв.м, расположена в охранной зоне водопроводных сетей.
- На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона водопроводных сетей; территория объекта культурного

наследия.

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

### 2.3.4 Фотографии объекта

#### Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту





Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение



Фото 10. Ближайшее окружение



Фото 11. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 12. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту

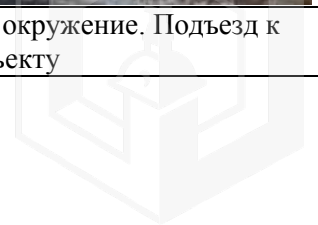






Фото 13. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 14. Ближайшее окружение



## 2.3.5 Акт осмотра

### А К Т контрольного осмотра здания от «21» марта 2023 г.

#### 1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Межозерная улица, дом 14, корпус 2, литера А	93,7	78:36:1337801:3009
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Парголово, территория Осиновая Роща, Межозёрная улица, земельный участок 14а	101	78:36:1337801:3279

#### 2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: 1;

Этажность: 5;

Элементы благоустройства: –;

Год постройки: 1937;

Окна: есть – по периметру, 2 этаж – 3, 3 этаж – 3, 4 этаж – 3.

Состояние: неудовлетворительное.

Материал стен: ствол башни – кирпичный, толщ. 830/640 мм, с расшивкой швов;

Фундаменты – бутовый.

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

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»: Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.



## 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 5-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на небольшом земельном участке, площадью 101 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование под нежилые цели в сегменте коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения), после проведения ремонтных и реставрационных работ, с учетом соблюдения всех ограничений (обременений), установленных в отношении Объекта оценки:

- объект культурного наследия регионального значения «Водонапорная башня», входящий в состав ансамбля «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща» (охранное обязательство утверждено распоряжением КГИОП от 23.06.2022 № 235-об/22).

- Земельный участок расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорошинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящего в состав ансамбля «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща» (адрес НПА: Территория в границах усадьбы).

- Земельный участок (весь) площадью 101 кв.м территория объекта культурного наследия.

- Часть Земельного участка площадью 50 кв.м расположена в охранной зоне водопроводных сетей.

- На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

охранная зона водопроводных сетей;

территория объекта культурного наследия.

- Снос объектов культурного наследия запрещен в соответствии пунктом 13 статьи 18 Закона № 73-ФЗ.

## 2.5 Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>1 600 000</b>	
Земельный участок	750 000	
на 1 кв.м	7 426	
Нежилое здание	850 000	
на 1 кв.м	9 072	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 400 000</i>	<i>1 800 000</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>1 770 000</b>	
Земельный участок	750 000	
на 1 кв.м	7 426	
Нежилое здание	1 020 000	
на 1 кв.м	10 886	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 600 000</i>	<i>1 900 000</i>

<sup>1</sup> 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.