

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Пролетарский проспект, дом 48, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу:

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛАХТА-ОЛЬГИНО, ПРОЛЕТАРСКИЙ ПРОСПЕКТ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 48

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 22.08.2023.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

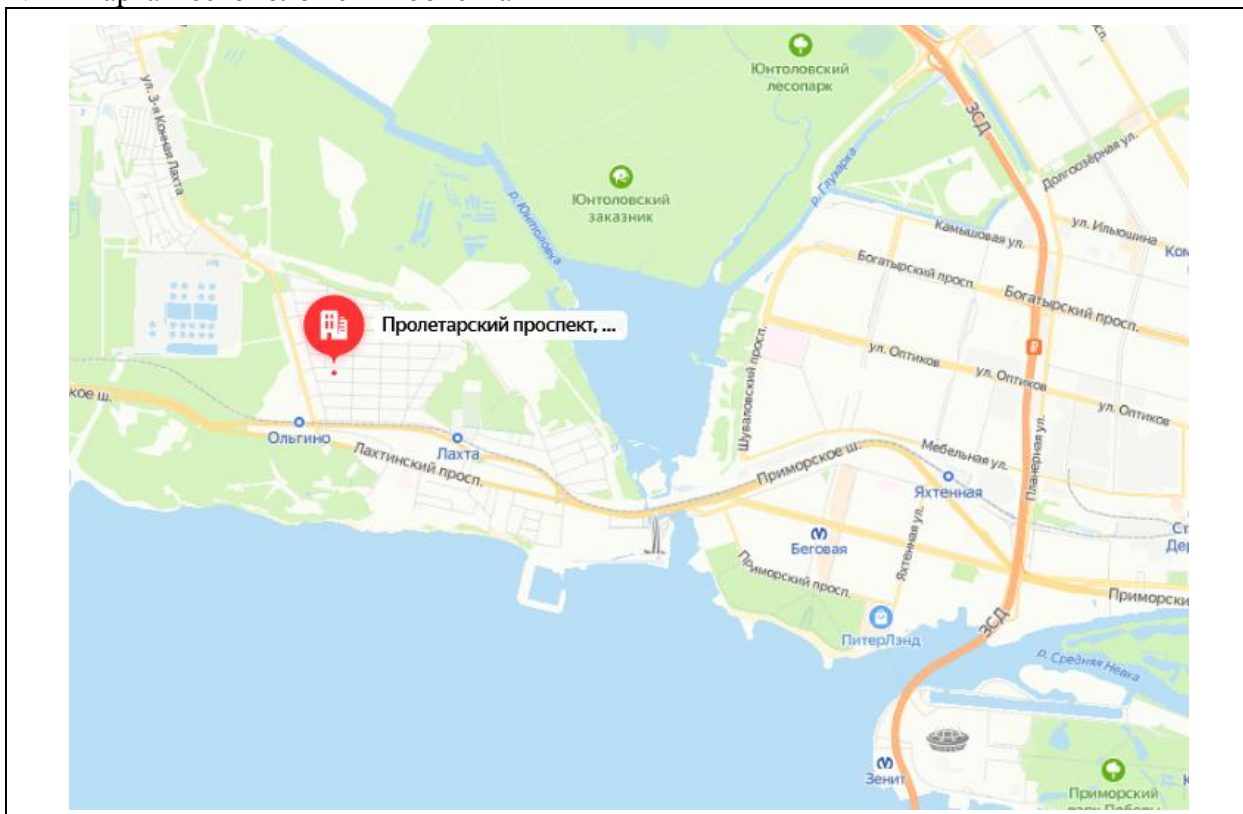


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



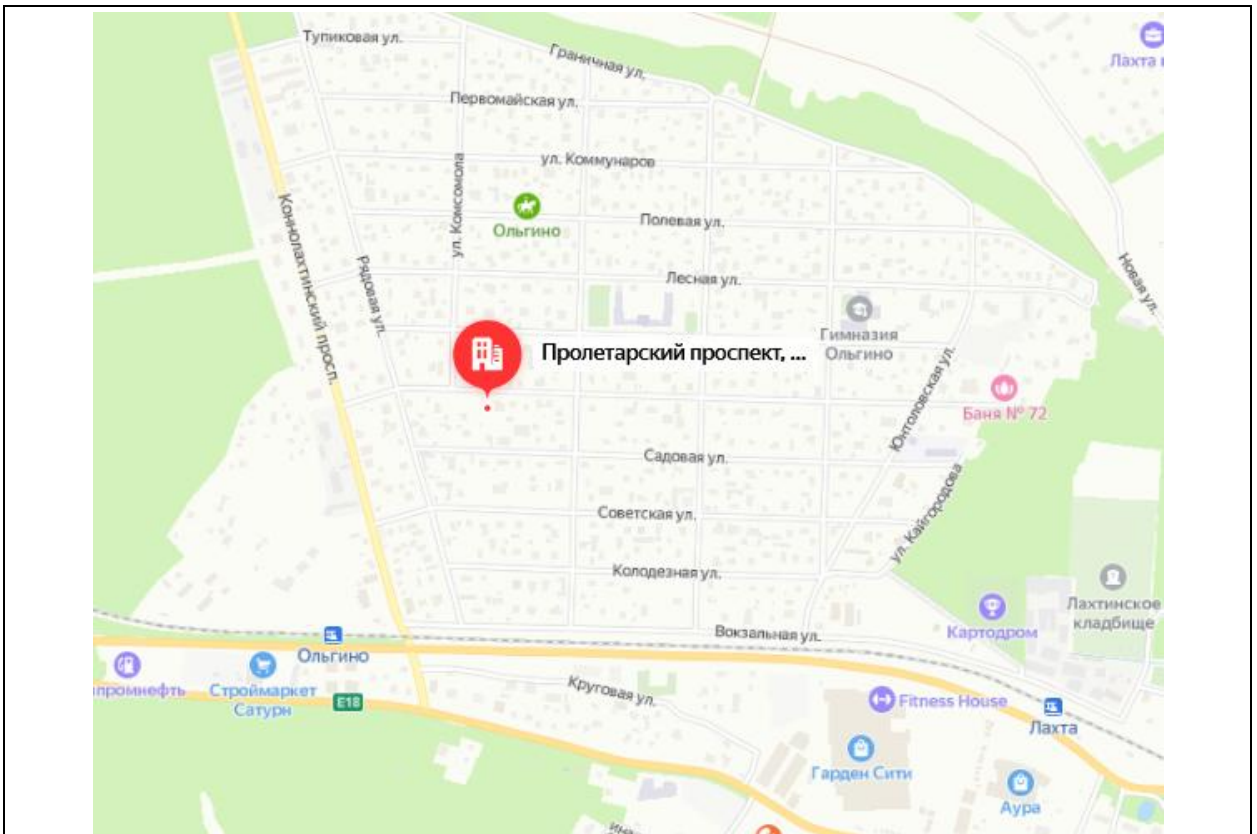


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

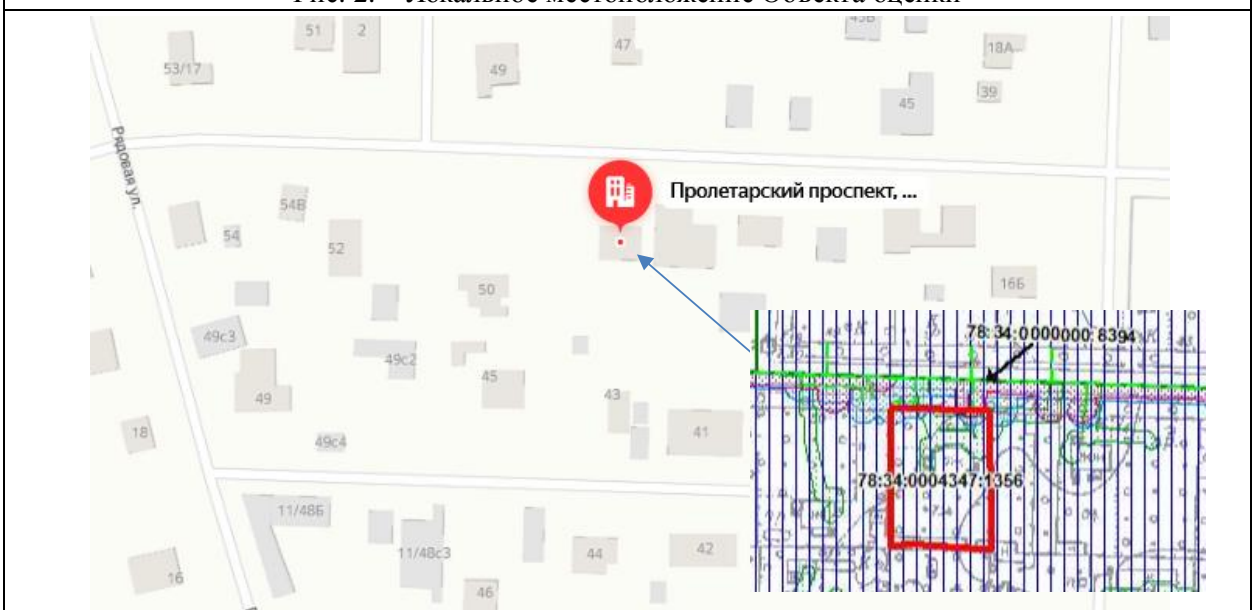


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1394 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004347:1356
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для

	занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории; земельные участки общего назначения
Кадастровая стоимость, руб.	13 163 585,91
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона 1ЖД – 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; ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – жилой зоне 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	Квартал 78:34:0004347, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка территории Ольгино муниципального округа Лахта-Ольгино
Подъезд к участку	Со стороны Пролетарского пр. (1 линия)
Текущее использование	Участок частично огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:34:0004347:1122, наименование – нежилое здание, площадью 176,5 кв.м, год постройки –1917. Состояние: плохое

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:34:0004347:1122
Площадь застройки, кв.м	273,0
Общая площадь здания, кв. м	176,5
Объем здания, куб. м	829,0
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Материал стен	Бревенчатые
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2
Наличие подвала	-
Тип входа	3 входа со двора
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 07.1995:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Баллоны
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии (плохое). Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как многоквартирный жилой, оконные и дверные проемы зашиты

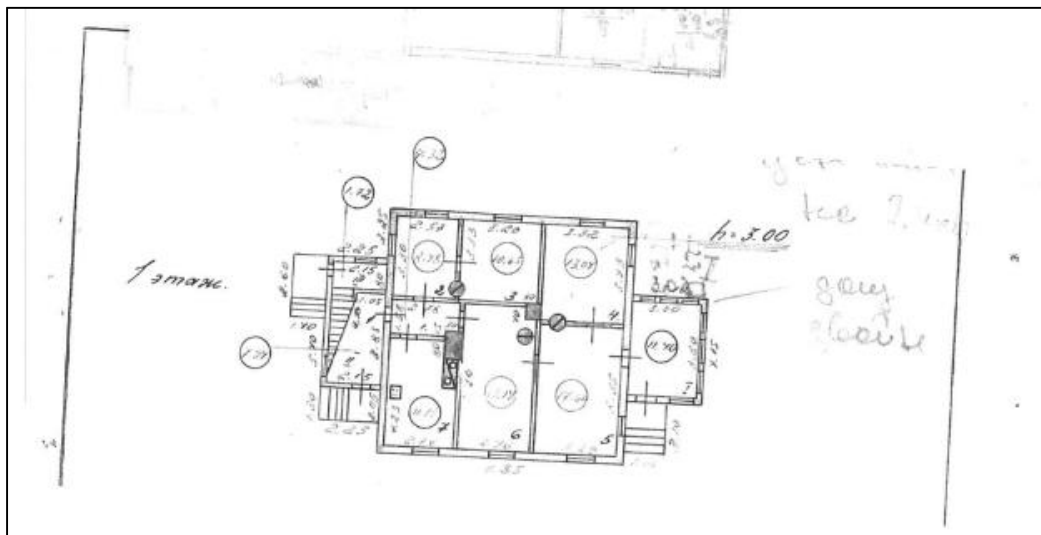
2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Приморском административном районе Санкт-Петербурга.
---	--

	Объект оценки расположен в центральной части терр. Ольгино, в 2 км от Финского Залива, на 1 линии. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей индивидуальной жилой застройки смешанного типа
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Пролетарского пр. (1 линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Беговая» составляет около 6 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,5 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и на расстоянии около 0,6 км – ж.-д. ст. Ольгино. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.

2.3.3. Планировка здания

По данным технической документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажный жилой дом, высота – 3,00/2,80 м.

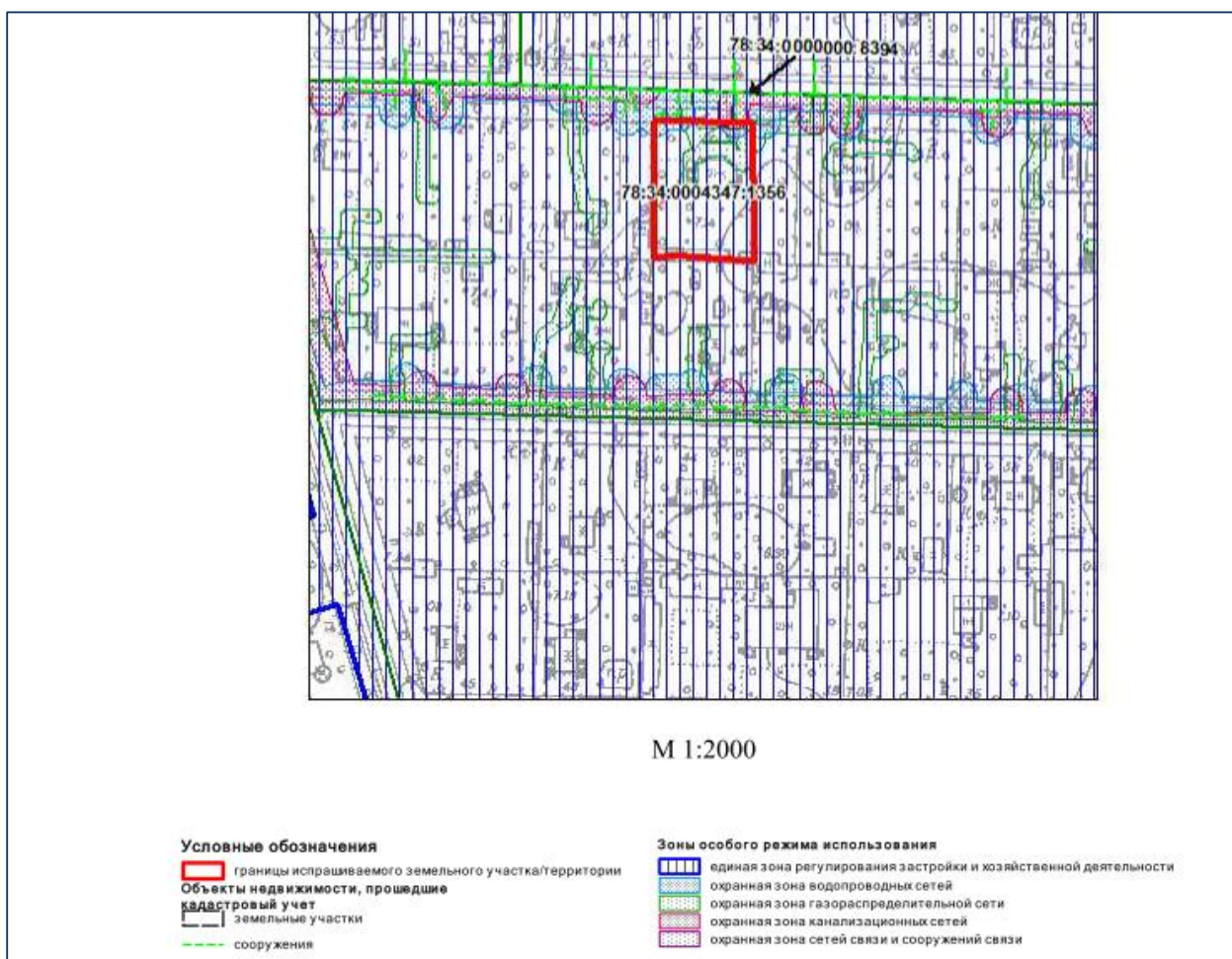


По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 07.1995, износ здания составлял 66%.



2.4 Ограничения (обременения) объекта

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



Земельный участок (весь) расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Части Земельного участка (274 кв.м, 3 кв.м) расположены в охранной зоне газораспределительной сети.

Части Земельного участка (45 кв.м, 40 кв.м) расположены в охранной зоне водопроводных сетей.

Часть Земельного участка (16 кв.м) расположена в охранной зоне канализационных сетей.

Часть Земельного участка (5 кв.м) расположена в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона сетей связи и сооружений связи, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей.

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



Ограничения КГИОП

Объект 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(34)01).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 ((в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".

*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".

Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(34)01).

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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.

Согласно приказу 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), земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Описание квартального режима использования для зоны ЗРЗ(34)01

По закону Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7

Участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(34)01 расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов (Приморский район) Санкт-Петербурга.

Часть 1

Раздел 1. Общие положения режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга

1.1. Настоящими режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, включая приложения к ним (далее – Режимы), устанавливаются требования по

использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт–Петербурга (далее – Зоны охраны).

1.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

1.3. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах Зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов (выявленных объектов) культурного наследия, исторических зданий, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно–композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам.

1.4. Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Режимы не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт–Петербурга.

Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих Режимам, но не являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Реконструкция объектов капитального строительства, являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами.

1.5. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более зон охраны объектов культурного наследия в границах указанной территории действует режим использования земель, содержащий более строгие требования.

1.6. Для территорий, где необходимо проведение археологических разведок (далее – ЗА 1 и ЗА 2), соответствующие требования устанавливаются в соответствии с приложением 1 к Режимам.

1.7. Порядок подготовки предусмотренных Режимами заключений исполнительного органа государственной власти Санкт–Петербурга, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, устанавливается Правительством Санкт–Петербурга.

1.8. Определение визуального восприятия объектов (в том числе зданий, строений, сооружений, их частей, деталей, элементов) с открытых городских пространств (композиционно завершенных пространств) осуществляется с уровня 1,8 м от отметки поверхности земли.

Раздел 2. Общие положения требований к градостроительным регламентам в границах Зон охраны

2.1. Настоящими требованиями к градостроительным регламентам в границах Зон охраны устанавливаются требования к градостроительным регламентам, подлежащим разработке и утверждению в составе правил землепользования и застройки Санкт–Петербурга (далее – Требования к градостроительным регламентам).

2.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные Требования к градостроительным регламентам.

2.3. Соблюдение Требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки Санкт–Петербурга. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Требованиям к градостроительным регламентам.

Требования к градостроительным регламентам не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт–Петербурга.

2.4. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливаются Требования к градостроительным регламентам той Зоны охраны, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более Зон охраны в границах указанной территории действуют Требования к градостроительным регламентам, содержащие более строгие требования.

Часть 4

Раздел 3. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

3.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

3.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно–транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт–Петербурга.

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела, 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 Режимными.

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.

3.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

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.

3.1.5. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

3.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

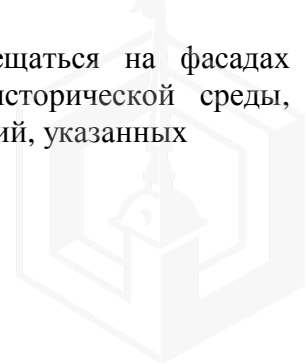
3.2.2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

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

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.



3.2.6. 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.

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

Раздел 4. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

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

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

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

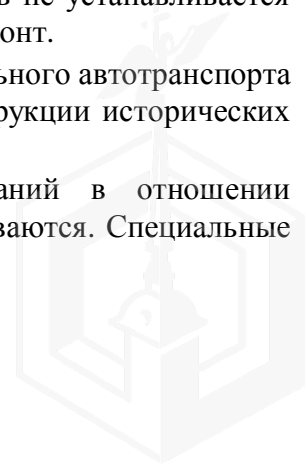
4.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой, указанной в приложении 2 к Режимам. Для случаев восстановления исторических зданий – не превышающая высоты утраченного исторического здания.

4.5. 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).

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

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

4.8. Требования к минимальной, максимальной площади зданий в отношении реконструкции и восстановления исторических зданий не устанавливаются. Специальные



требования Режимов в отношении реконструкции и восстановления исторических зданий не распространяются.

Раздел 7. Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт–Петербурга

7.12. Приморский район Санкт–Петербурга

7.12.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(34)01

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

формирование линии жилой застройки на расстоянии не менее 6 м по обе стороны от оси улиц с устройством в этой зоне аллейных посадок;

тип крыш объектов жилой застройки – скатные.

7.12.1.2. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка по адресу: Песочная ул., юго–восточнее дома 1,

литера А – не более 22 м.

7.12.1.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

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

7.12.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(34)01

7.12.2.1. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 10 м (за исключением земельного участка по адресу: Песочная ул., юго–восточнее дома №1, литера А, на территорию которого настоящее требование не распространяется).

Приложение 1 (выдержка)

3.12. Приморский район Санкт–Петербурга

3.12.1. Элементы исторической планировочной структуры:

а) магистральные дороги: Лахтинский пр., Приморское шоссе.

Охраняются: трассировка дороги, сохранившиеся аллейные посадки – четырехрядная березовая аллея. Рекомендуются воссоздание утраченных исторических аллейных посадок;

б) улицы:

Александровская ул., Безымянный пер., Березовая аллея, Вокзальная ул., Гартнеровский пер., Граничная ул., пр. Калинина; Ключевой пр., Колодезная ул., Колхозная ул., ул. Коммунаров, ул. Комсомола, Коннолахтинский пр., ул. Красных Партизан, Круговая ул., Ленина, Лесная ул., Михайловская ул., Морская ул., Новая ул., Первомайская ул., Петровская аллея; Полевая ул., Приморская ул., Пролетарский пр., Рядовая ул., Садовая ул., Славянская ул., Советская ул., Старая ул., Тупиковая ул., Хвойная ул., Юнтоловская ул., существующие и утраченные проезды в структуре поселения.

Охраняются: трассировка улиц, сохранившиеся аллейные посадки и озеленение. Рекомендуются воссоздание исторических проездов, аллейных посадок и озеленения;

в) площадь главная: утраченная торговая площадь.

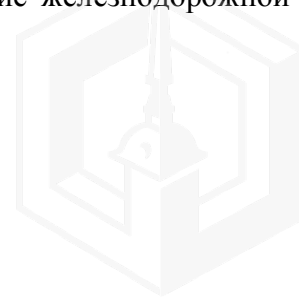
Рекомендуется реконструкция конфигурации, мощения и озеленения площади на основе дополнительных историко–архивных изысканий, выявления типологических аналогов;

г) железнодорожная ветка Сестрорецкого направления и железнодорожная станция Лахта.

Охраняются: трассировка железнодорожной ветки и местоположение железнодорожной станции.

д) историческое кладбище: Лахтинское кладбище.

Охраняются: места погребений.



е) исторические зеленые насаждения: общественный сад в Ольгино, сквер у церкви Апостола Петра.

Охраняются: местоположение и характер использования.

Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.06.2016 № 505 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной проектируемой магистралью № 49, проектируемой магистралью № 32, полосой отвода железной дороги, в Приморском районе".

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в квартале 13, вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Окружение. Подъезд



Фото 2. Окружение. Подъезд



Фото 3. Вид Объекта оценки

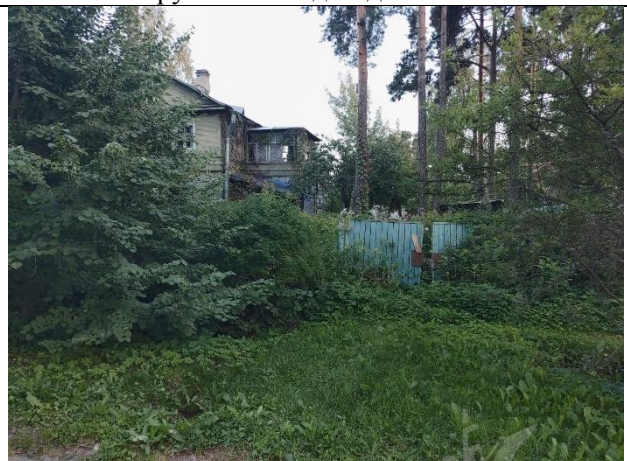


Фото 4. Вид Объекта оценки





Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки

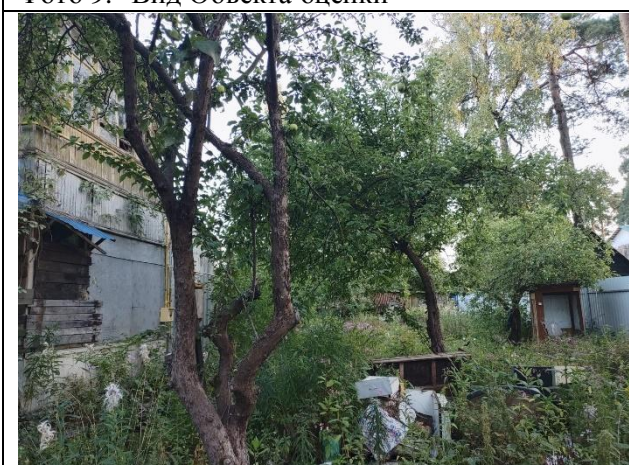


Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение





Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки (ГРП на территории)



Фото 15. Вид Объекта оценки

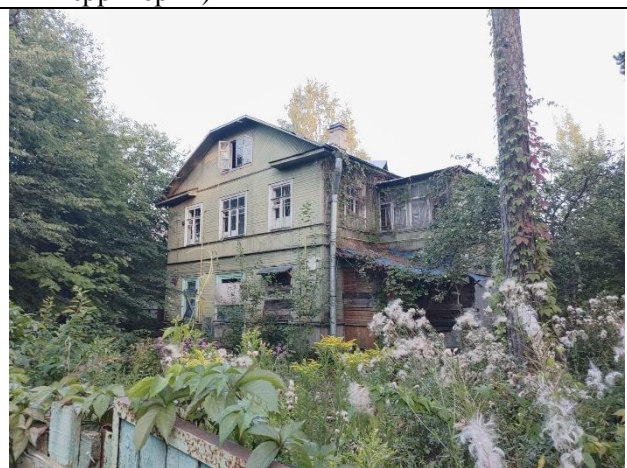


Фото 16. Вид Объекта оценки



2.6 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Пролетарский проспект, дом 48, литера А

22 августа 2023 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Пролетарский проспект, дом 48, литера А	176,5	78:34:0004347:1122
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Пролетарский проспект, земельный участок 48	1394	78:34:0004347:1356

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
2	3 со двора	Есть по периметру	бревенчатые	+	*	+(нетное)	*	Плохое	Не используется

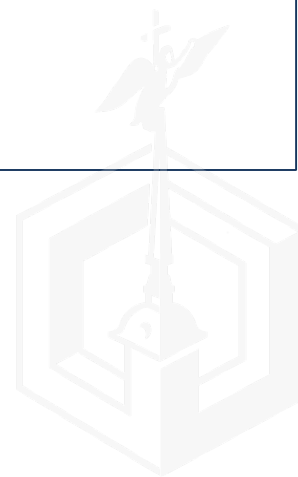
3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	+	*	*	*	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, оконные и дверные проемы частично зашиты (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом), выявлен узел учета газораспределительной сети.

Участок частично огорожен, доступ не ограничен. Участок захламлен.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На данном этапе следует отметить, что здание в составе Объекта оценки является историческим (1917 г.п.), сносу не подлежит.

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является капитальный ремонт (восстановление) существующего здания и приспособление под современное использование в целях размещения индивидуального жилого дома, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1Ж2-2, с учетом режима использования единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(34)01.

4. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	20 030 000	
Земельный участок	19 900 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	14 275	
Здание	130 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	737	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	18 000 000	22 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	20 056 000	
Земельный участок	19 900 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	14 275	
Здание	156 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	884	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	18 100 000	22 100 000

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.