

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда
одновременно с отчуждением земельного участка
по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Конюшенная ул.,
д. 13а, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 25.12.2023.
- 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.

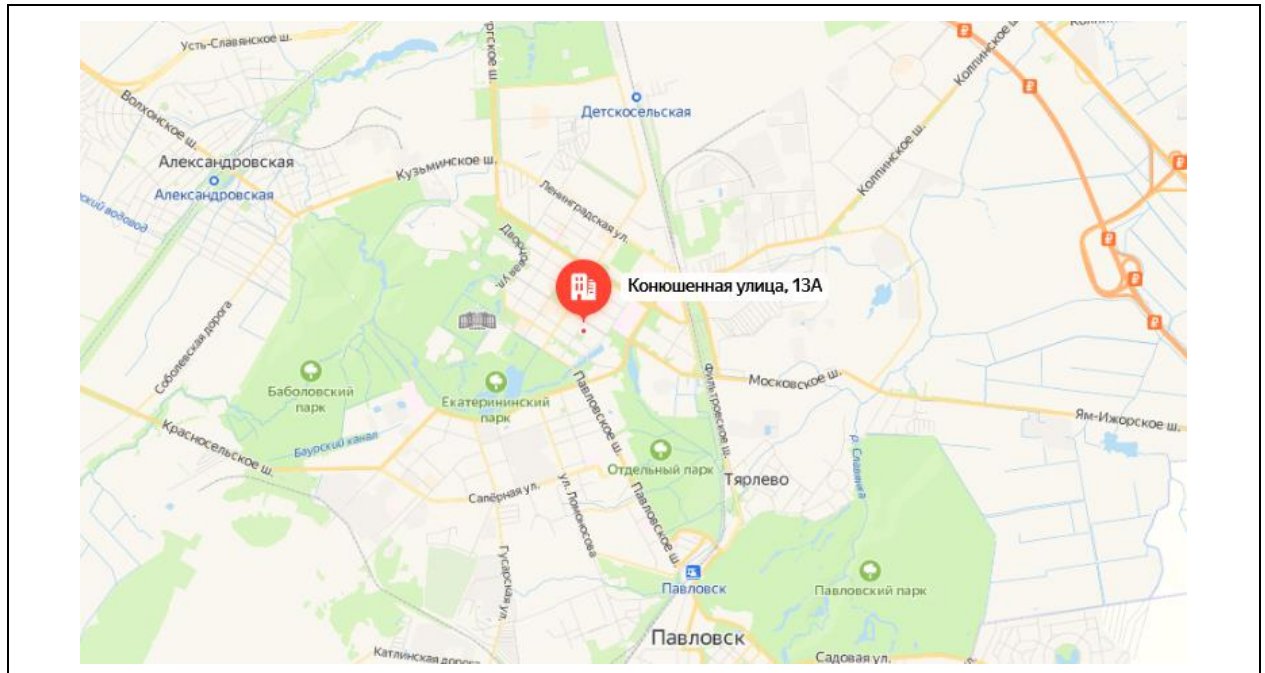


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

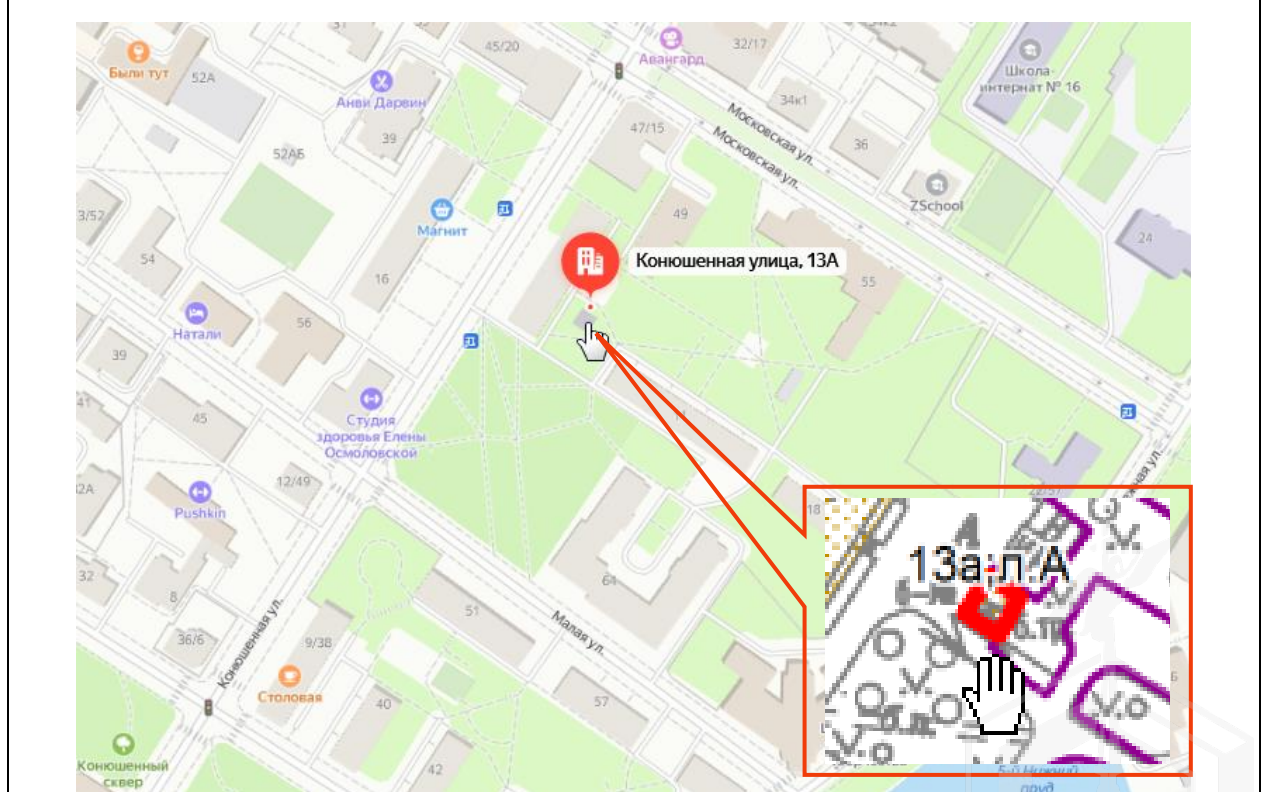


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	22 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:1811701:8
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Государственное управление, Служебные гаражи, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории
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>2ЖД</u> - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне <u>T2ЖД2</u> – многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанного типа застройки. В ближайшем окружении Объекта находятся: общественно-деловая застройка, объекты торговли, многоквартирные жилые дома и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Конюшенной, 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	78:42:1811701:1006
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	22,3
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	II
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется

Описание конструктивных элементов	Фундаменты: бетонный ленточный; Стены: кирпичные; Перекрытия: железобетонные плиты; Кровля: рулонная; Полы: бетонные; Проемы: металлические двери, жалюзи; Электричество: отсутствует
Год постройки	1962
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)	н/д
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	-
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы отсутствуют
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Удовлетворительное

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 улицей Московской, улицей Набережной, Садовой улицей, Конюшенной улицей. В квартале расположены общественно-деловые, коммунальные объекты, объекты торговли, индивидуальные жилые дома.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Конюшенной
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Московская» – 17 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Царское Село» – в 1,5 км от Объекта оценки

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Конюшенная улица, дом 13а, литера А 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 охранной зоне 2 (участок ОЗ-2(42)01).

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Конюшенная улица, дом 13а, литера А (кадастровый номер: 78:42:1811701:8) расположен в границах:

единой охранной зоны 2 (участок ОЗ-2(42)01) объектов культурного наследия.

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 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.

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Земельный участок расположен в границах единой охранной зоны 2 (участок ОЗ-2(42)01) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

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

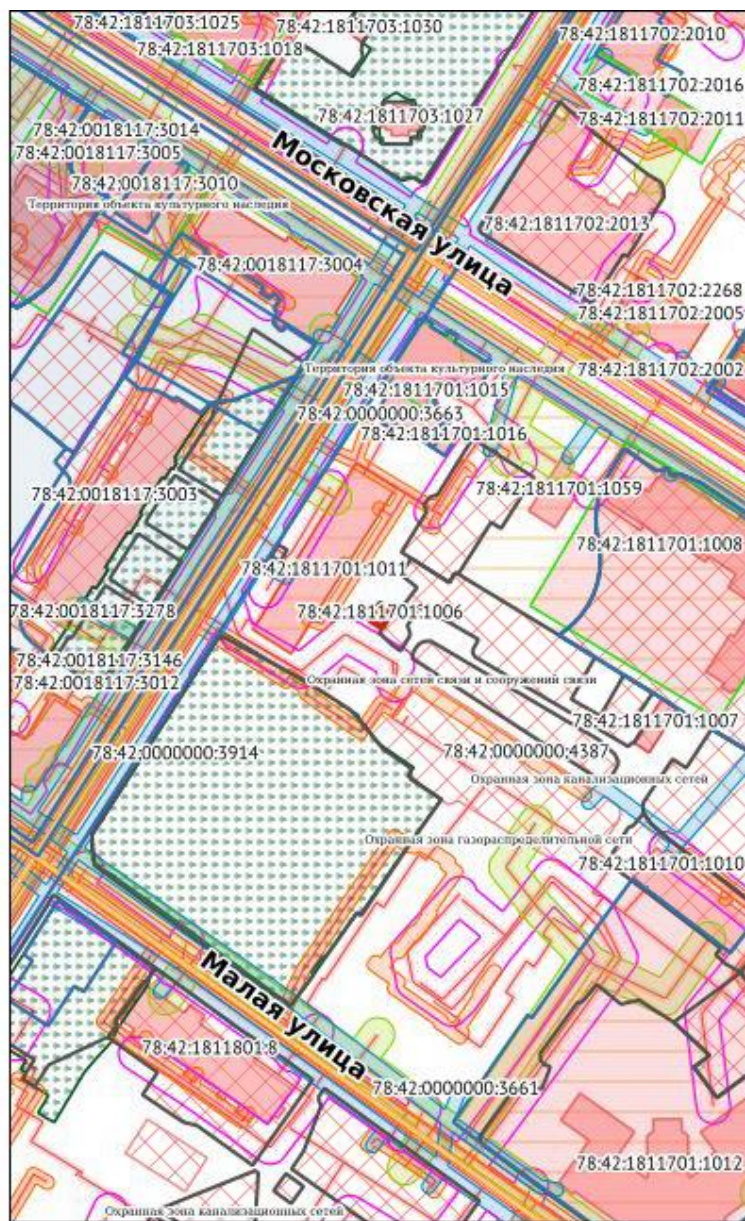
На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая охранная зона, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.

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

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

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





М 1:2000

Условные обозначения

- Границы испрашиваемого земельного участка/территории
- Объекты капитального строительства (OKS_Palata)
- Здания
- Сооружения (полигоны)
- Сооружения (линии)
- Объекты незавершенного строительства (полигоны)
- Объекты незавершенного строительства (линии)
- Водные объекты**
- Озера, крупные реки
- Реки, каналы, ручьи
- Учетные ЗУ
- ТПР
- Временные ЗУ
- ЗУ ИТК
- Части земельного участка (зоны особого режима использования)
- Геонимы
- Зоны ОРИ**
- Охранная зона газораспределительной сети
- Охранная зона магистральных трубопроводов
- Охранная зона водопроводных сетей
- Охранная зона тепловых сетей
- Охранная зона канализационных сетей
- Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи
- Охранная зона воздушных линий электропередачи
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
- Зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
- Охранная зона объектов по производству электрической энергии
- Техническая и охранная зона метрополитена
- Техническая зона Западного скоростного диаметра
- Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги
- Охранная зона Канонерского тоннеля
- Территория объекта культурного наследия
- Охранная зона объектов культурного наследия
- Защитная зона объектов культурного наследия
- Единая охранная зона
- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Единая зона охраняемого природного ландшафта
- Водоохранная зона водного объекта
- Памятник природы
- Зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения
- Санитарно-защитная зона предприятий
- Зона охраняемого объекта
- Защитная парковая зона ГАО РАН
- Зона подстанций и других электротехнических сооружений

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.





Фото 5.



Фото 6.



А К Т
контрольного осмотра здания от «25» декабря 2023 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Конюшенная ул., д. 13а	22,3	78:42:1811701:1006
2	Земельный участок	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Конюшенная ул., д. 13а, литера А	22	78:42:1811701:8

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный с улицы;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: визуально не выявлены;

Год постройки: 1962;

Окна: -.

Состояние: удовлетворительное.

Материал стен: кирпичные.

Примечания:

Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен.

Здание не используется.

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 (площадь 22,3 кв. м), расположенное на маленьком земельном участке, площадью 22 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является коммерческое использование Объекта оценки, с учетом существующих ограничений.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т2ЖД2»:

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.7.1	Хранение автотранспорта<*>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания<*> <***>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению<*> <***>
3.2.3	Оказание услуг связи<*> <***>
3.2.4	Общежития<*> <***>
3.3	Бытовое обслуживание<*> <***>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий<*>
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях<*>
5.1.3	Площадки для занятий спортом<*>
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом<*>
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

<***> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.



2.5 Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	650 000	
Земельный участок	200 000	
<i>на 1 кв. м</i>	9 091	
Нежилое здание	450 000	
<i>на 1 кв. м</i>	20 179	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	600 000	700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	29 148	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	740 000	
Земельный участок	200 000	
<i>на 1 кв. м</i>	9 091	
Нежилое здание	540 000	
<i>на 1 кв. м</i>	24 215	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	700 000	800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	33 184	

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.

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.