**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Профсоюзная улица, дом 6, литера А**

## 1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 26.08.2024.

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.

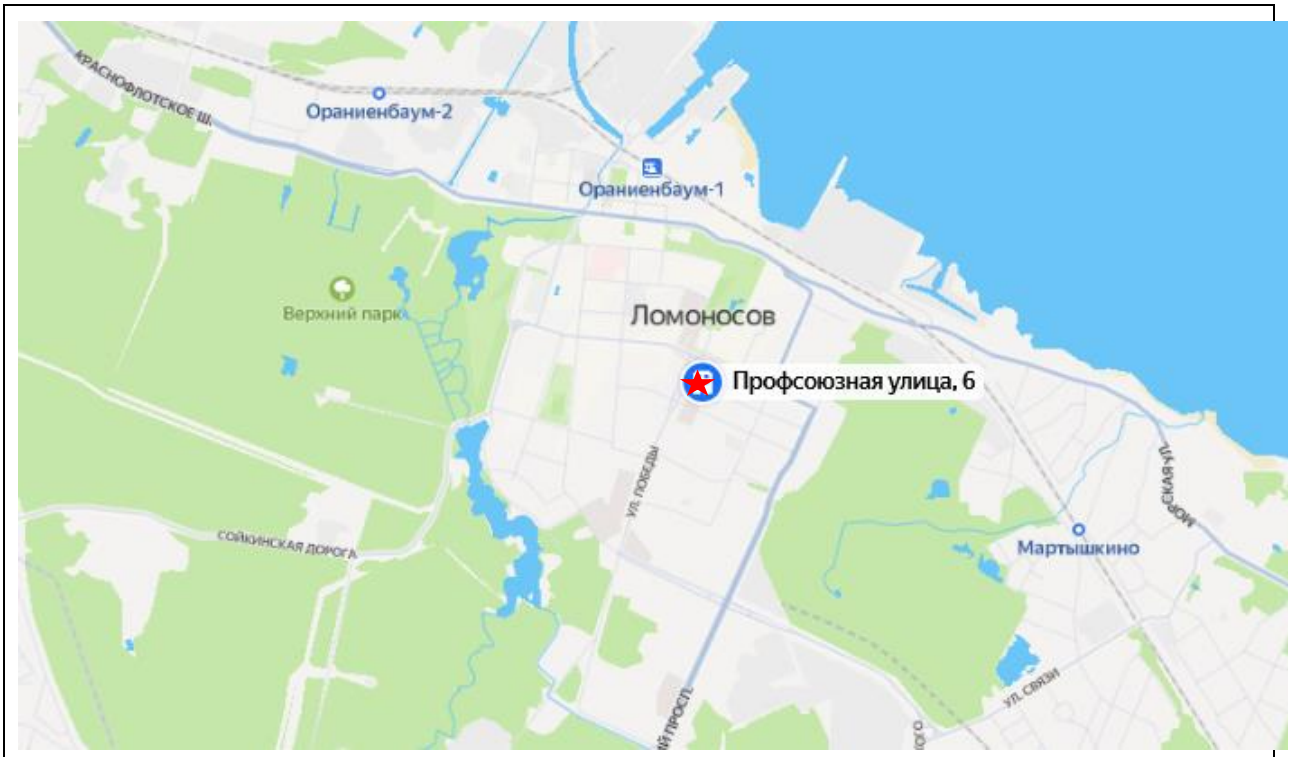



Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района




Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

| | |
|---|---|
| Площадь земельного участка | 690 кв. м |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:40:2053201:1576 |
| | 5 519 387,14 |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Государственное управление, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, 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 ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный);<br>ТЗЖ1 - 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 среднеэтажной жилой застройки.<br>В ближайшем окружении Объекта находятся: многоквартирные жилые дома и пр. |
| Подъезд к участку | Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Профсоюзная ул., доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена |
| Форма участка, рельеф | Форма сложная, приближенная к правильной, участок без существенных перепадов высот |

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 78:40:2053201:1176 |
| Площадь застройки, кв.м. | 348 |
| Общая площадь здания, кв.м. | 275 |
| Объем здания, куб.м. | 1 291 |
| Группа капитальности | III |
| Тип объекта | Здание |
| Назначение | Нежилое |
| Использование | Не используется (б. многоквартирный дом) |
| Материал | Стены: кирпичные |

| | |
|---|---|
| Год постройки | 1958 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 2, в том числе подземных 0 |
| Наличие подвала | Нет |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | Нет |
| Вход (улица/двор) | Отдельный со двора |
| Окна (количество, направленность) | По периметру |
| **Инженерная инфраструктура** | |
| Электроснабжение | Есть |
| Водоснабжение | Есть (от центр. сети) |
| Канализация | Есть (в центр. сеть) |
| Отопление (централизованное/печное) | Печное |
| Газовая магистраль | Нет |
| Лифт | Нет |
| Техническое состояние инженерных систем | Инженерные коммуникации: водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжеющими организациями расторгнуты |
| **Общее техническое состояние** | |
| Состояние по осмотру | Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание не используется, законсервировано, оконные и дверные проемы закрыты металлическими листами |

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 Александровской ул., ул. Профсоюзная, Победы ул., ул. Красного Флота. В квартале расположены: многоквартирные жилые дома, объекты инженерной инфраструктуры, детская площадка |
| 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 Профсоюзной ул. |
| удаленность от ближайшей станции метро, м. | Станция метро «Проспект Ветеранов» – 40 км от Объекта оценки |
| ближайшие остановки общественного транспорта | Железнодорожная станция «Ораниенбаум-1» – в 14 км от Объекта оценки |

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Земельный участок в составе Объекта оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)40) объектов культурного наследия.

Здание в составе Объекта оценки не является объектом (выявленным объектом) культурного

наследия, расположено вне границ ОКН, к ОКН не примыкает.
Согласно данным учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, размещенной в РГИС на Здание: год постройки – 1958. Здание не относится к историческим.

*Градостроительный регламент жилой зоны 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 (виды разрешенного использования и предельные параметры) (2.5.)*

2.5.1. Кодовое обозначение зоны - **Т3Ж1**.

2.5.2. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной среднеэтажной жилой застройки зон комфортного среднеэтажного многоквартирного жилья;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

2.5.3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| N п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
|---|---|---|
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
| 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 | Общежития <*> | 3.2.4 |
| 9 | Бытовое обслуживание <*> | 3.3 |
| 10 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 11 | Стационарное медицинское обслуживание <*> | 3.4.2 |
| 12 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| 13 | Объекты культурно-досуговой деятельности <*> | 3.6.1 |
| 14 | Государственное управление | 3.8.1 |
| 15 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*> | 3.10.1 |
| 16 | Магазины <*> | 4.4 |
| 17 | Банковская и страховая деятельность <*> <**> | 4.5 |
| 18 | Общественное питание <*> <**> | 4.6 |
| 19 | Служебные гаражи | 4.9 |
| 20 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 |
| 21 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| 22 | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| 23 | Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 |
| 24 | Связь <*> | 6.8 |
| 25 | Внеуличный транспорт | 7.6 |
| 26 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 27 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| 28 | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 29 | Осуществление религиозных обрядов <*> | 3.7.1 |
| 30 | Религиозное управление и образование <*> | 3.7.2 |
| 31 | Гостиничное обслуживание <*> | 4.7 |
| 32 | Заправка транспортных средств <*> | 4.9.1.1 |
| 33 | Обеспечение дорожного отдыха <*> | 4.9.1.2 |

| | | |
|---|---|---|
| 34 | Автомобильные мойки <*> | 4.9.1.3 |
| 35 | Ремонт автомобилей <*> | 4.9.1.4 |

2.5.4. Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены в пункте 2.5.3 настоящего раздела знаком <*>, 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.

2.5.5. Виды разрешенного использования, которые отмечены в пункте 2.5.3 настоящего раздела знаком <**>, 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.

2.5.6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1.3.1 - 1.3.3 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.5.7.1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7.2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7.4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с пунктом 1.7.1 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7.5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках - не выше 8 надземных этажей.

2.5.7.6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7.7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения
на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

2.5.7.8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V.

2.5.7.9. Минимальная площадь озеленения земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 настоящего приложения.

Для земельных участков, расположенных в границах исторической застройки пригородов, минимальная площадь озеленения земельных участков многоквартирных домов составляет 20%
от площади земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 1 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7.10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7.11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 настоящего приложения.

2.5.7.12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 настоящего

приложения.
2.5.7.13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.
2.5.8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения.
2.5.9. Применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, устанавливаются следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения Санкт-Петербурга:
2.5.9.1. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга образовательными организациями рассчитывается исходя из расчетного показателя на 1000 человек по следующим объектам нормирования:
дошкольные образовательные организации - 61 место. Радиус обслуживания составляет 300 метров.
Общеобразовательные организации - 120 мест. Радиус обслуживания составляет 500 метров.
2.5.9.2. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга учреждениями здравоохранения рассчитывается исходя из расчетного показателя на 1000 человек по следующим объектам нормирования:
амбулаторно-поликлинические учреждения - 13,48 тыс. посещений в год (или 26,33 посещения в смену), в том числе:
поликлиники для детей - 2,92 тыс. посещений в год на 1000 человек или при организации двухуровневой схемы амбулаторно-поликлинической помощи по схеме общей врачебной практики (далее - ЦОВП) плюс консультативно-диагностические центры (далее - КДЦ) для детского населения - 1,89 тыс. посещений ЦОВП в год на 1000 человек и 1,03 тыс. посещений КДЦ в год на 1000 человек;
поликлиники для взрослых - 7,22 тыс. посещений в год на 1000 человек или при организации двухуровневой схемы амбулаторно-поликлинической помощи для взрослого населения - 5,43 тыс. посещений ЦОВП в год на 1000 человек и 1,79 тыс. посещений КДЦ в год на 1000 человек;
стоматологические поликлиники - 1,43 тыс. посещений в год на 1000 человек;
женские консультации - 0,87 тыс. посещений в год на 1000 человек;
диспансеры (отделения) - 0,78 тыс. посещений в год на 1000 человек;
городские консультативно-диагностические центры - 0,26 тыс. посещений в год на 1000 человек.
Радиус обслуживания составляет 1000 метров.
2.5.9.3. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга объектами физкультуры и спорта рассчитывается исходя из расчетного показателя на 1000 человек по следующим объектам нормирования:
плоскостные спортивные сооружения - 2000 кв. м с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут, в том числе уличные площадки для занятия молодежи экстремальными видами спорта - 15 кв. м с радиусом обслуживания 500 метров.
Спортивные залы - 400 кв. м с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут, в том числе спортивные залы для занятий с молодежью - 10 кв. м с радиусом обслуживания 500 метров.
Плавательные бассейны - 50 кв. м зеркала воды с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут.
2.5.9.4. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга объектами в области электро-, тепло-, газо-и водоснабжения населения, водоотведения рассчитывается по следующим объектам

нормирования:
объекты в области электроснабжения для жилой застройки (включая объекты обслуживания) - 30 Вт/кв. м общей площади жилого фонда на шинах 6-20 кВ центров питания.
Объекты в области теплоснабжения для жилой застройки - 53 ккал/ч/кв. м общей площади жилого фонда (с учетом коэффициента снижения к 2025 году потребления за счет внедрения энергосберегающих технологий при реконструкции и новом строительстве Кэст = 0,95).
Объекты в области газоснабжения - 0,100 млн куб. м в год на 1000 человек (с учетом прогнозируемого снижения доли населения в общем потреблении газа к 2025 году на 1,45% в связи с переходом на электрическое пищеприготовление).
Объекты в области водоснабжения/водоотведения - 229 л/сутки на человека, в том числе хозяйственно-питьевое водопотребление 167 л/сутки на человека (с учетом коэффициента снижения потребления за счет внедрения ресурсосберегающих технологий Кэст = 0,84).
Расчетный показатель доступности не устанавливается.
2.5.9.5. Обеспеченность населения Санкт-Петербурга велосипедными дорожками и местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта рассчитывается по следующим объектам нормирования:
велосипедные дорожки - 0,165 км на 1 кв. км территории Санкт-Петербурга.
Расчетный показатель доступности не устанавливается.
Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта - 1 место на 80 кв. м общей площади квартир.
Нормативная потребность в местах для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта при подготовке документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилой застройки, рассчитывается в соответствии с Правилами.
Расчетный показатель доступности мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта обеспечивается их размещением в границах квартала.
В случае размещения мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта за границами квартала, расчетный показатель доступности таких объектов составляет не более 500 метров от границ квартала.
2.5.9.6. Иные расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения Санкт-Петербурга устанавливаются в составе нормативов градостроительного проектирования.

**Описание квартальных режимов использования, определённых законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7**

**ЗРЗ(21)40**

Участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (21)40 расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов (Петродворцовый 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.
Раздел 3. Основные понятия и термины
В целях Режимов и Требований к градостроительным регламентам применяются следующие основные понятия и термины:
акцент (высотный) – архитектурный элемент здания (купол, башня, фронтоны и т.д.), собственная высота которого не превышает 1/3 высоты здания, на котором он расположен, рассчитанной без учета высоты самого акцента, а ширина с любой стороны не превышает 2/3 собственной высоты данного архитектурного элемента здания (суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади горизонтального сечения крыши соответствующего здания, строения, сооружения);
архитектурное решение – совокупность художественных (стилистических) особенностей здания, строения, сооружения во взаимосвязи с их объемно-пространственной структурой, определяющая их внешний облик, типологию и функциональные особенности;
вид городского ландшафта – внешний облик и очертания исторических зданий, фон их визуального восприятия, включая фоновую застройку, растительность и иные природные компоненты среды; перспективы открытых городских пространств, наблюдаемые с точки обзора в определенном направлении, установленном Режимами, в секторе обзора, равном 37 градусам;
внешний облик здания, строения, сооружения – габариты (длина, ширина и высота) и объемно-пространственная структура соответствующего объекта капитального строительства и его частей; конфигурация лицевых скатов крыши, наличие и размер остекленных световых фонарей, архитектурное решение лицевых фасадов, включая количество этажей, аттики и балюстрады (ограждения), размер и расположение оконных, дверных и воротных (арочных) проемов, балконов, лоджий, наружных лестниц; декор, материал и цветовое решение фасадов, ограждение балконов; соответствующие историческому архитектурному решению рисунок расстекловки заполнений оконных проемов лицевых фасадов, заполнения дверных и воротных (арочных) проемов лицевых фасадов; соответствующие историческому архитектурному решению рисунок расстекловки заполнений оконных проемов и заполнения дверных и воротных (арочных) проемов дворовых фасадов исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам;
внутриквартальная застройка – здания, строения, сооружения, не формирующие уличный фронт;
восстановление исторического здания – строительство на месте утраченного исторического здания нового здания, строения, сооружения с восстановлением внешнего облика исторического здания либо реконструкция исторического здания с восстановлением его внешнего облика;
восстановленный объект исторической застройки – здание, строение, сооружение, построенное на месте утраченного исторического здания с восстановлением его внешнего облика;
высота зданий, строений, сооружений – вертикальное расстояние между низшей из отметок поверхности земли, примыкающих к зданию, строению, сооружению, и наивысшей точкой здания, строения, сооружения (его соответствующего элемента (венчающий карниз, конек крыши (плоская крыша), акцент);
государственный орган охраны объектов культурного наследия – исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;
диссонирующие объекты – указанные в приложении 1 к Режимам отдельные здания, строения, сооружения, не являющиеся историческими зданиями, или их комплексы (группы), расположенные в исторической среде, которые по своим параметрам или архитектурному решению не соответствуют Режимам и (или) параметрам разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, содержащимся в Требованиях к градостроительным регламентам, и (или) препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия, панорам и видов;
диссонирующие элементы фасада – размещенные на фасаде линейные, линейно кабельные конструкции, инженерное оборудование здания, строения, а также детали, элементы, иные характеристики фасада, не соответствующие его историческому архитектурному решению (в том числе габариты оконных, дверных, арочных (воротных) проемов и их заполнение, включая цветовое решение);
доминанта (высотная) – воспринимаемое с открытых городских пространств здание, строение, сооружение или их комплекс (группа), высота которого превышает более чем на 1/3 среднюю высоту зданий, строений, сооружений, расположенных от доминанты на расстоянии не более двух ее высот (в случае отсутствия на указанном расстоянии каких-либо объектов капитального строительства соответствующее здание, строение, сооружение является доминантой в случае, если его высота превышает высоту фоновой застройки);
изменение гидрологического режима территории – осушение болот и естественно переувлажненных территорий, нарушение естественного поверхностного и грунтового стока вод, нарушение функционирующей мелиоративной сети, создание запруд и водохранилищ;
изменение рельефа – изменение отметки поверхности земли более чем на 0,5 м, изменение береговой линии поверхностных водных объектов;
историческая (историко-градостроительная) среда – система следующих элементов: природный и городской ландшафт, поверхностные водные объекты, исторический планировочный каркас, исторические здания, историческая система озеленения, благоустройство, сформировавшееся в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга до 1917 года включительно, в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, – до 1957 года включительно;
историческая система озеленения – типы посадок, видовой и породный состав древесных и древесно-кустарниковых растений, сформировавшиеся в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, до 1917 года включительно, в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, – до 1957 года включительно;
историческое архитектурное решение – первоначально реализованное архитектурное решение исторического здания или архитектурное решение, применяемое в качестве образца для восстановления исторического здания, его частей или деталей (элементов) при отсутствии оригинальных проектных материалов, графических материалов или фотофиксации внешнего облика и конструкций восстанавливаемого исторического здания;
историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, – построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), – построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение – построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации);
исторический планировочный каркас – устойчивая и ценная система дорог, улиц, набережных, переулков, проездов, проспектов и площадей, сформированная до 1917 года включительно;
исторические промышленные объекты – комплексы зданий, строений, сооружений и отдельные здания, строения, сооружения промышленного (производственного) назначения, построенные до 1917 года включительно;
комплексный ремонт и реконструкция территории – осуществляемые в рамках реализации

программы развития застроенных территорий капитальный ремонт, реконструкция, а также строительство объектов капитального строительства на территории квартала, установленного документацией по планировке территории;
лицевой фасад – визуально воспринимаемый с открытых городских пространств фасад здания (строения), формирующего уличный фронт;
локальные изменения архитектурного решения фасада – изменения фасада в уровне первого, цокольного и подвального этажей, связанные с заменой или устройством отдельных деталей или элементов фасадов (козырьков, навесов, крылец, ступеней, приямков, решеток на окнах, дверных и оконных заполнений, облицовки, оконных, дверных проемов, ворот), устройством или изменением арочных проемов в целях соблюдения требований пожарной безопасности, устройством, реконструкцией, ликвидацией входов первого, цокольного и подвального этажей; изменения фасада, связанные с заменой или устройством остекления лоджий, балконов, кровельных ограждений, установкой дополнительного оборудования (видеокамер наружного наблюдения, таксофонов, почтовых ящиков, часов, банкоматов, знаков остановки городского пассажирского транспорта, знаков дорожного движения, светофоров, оборудования для обеспечения движения городского пассажирского электротранспорта, освещения территории Санкт-Петербурга и художественной подсветки фасадов, кабельных линий, пристенных электрощитов), а также знаков адресации (номерных знаков, обозначающих наименование улицы и номер дома, указателей названия улицы, площади, обозначающих в том числе нумерацию домов на участке улицы, в квартале);
максимальная площадь застройки – предельная площадь застройки объекта капитального строительства;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельное отношение суммарной площади застройки объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка, выраженное в процентах;
модуль лицевых фасадов – характерная для квартала протяженность фасадов вдоль красной линии одной из улиц (площадей), ограничивающих квартал, установленная на основании измерений протяженности соответствующих фасадов исторических зданий, объектов культурного наследия, а также длин сторон примыкающих к красной линии земельных участков;
объекты обслуживания – объекты образования, социального обслуживания населения, здравоохранения, отдыха и санаторно-курортного обслуживания, физкультуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания, обеспечивающие благоприятные условия жизнедеятельности населения (включая инвалидов);
открытые городские пространства – территории садов и парков, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия; территории площадей, улиц (в том числе проспектов, шоссе, переулков, аллей, линий, дорог, лучей, колец), набережных; территории зеленых насаждений общего пользования (за исключением территорий, полностью расположенных в границах квартала и отделенных от площадей, улиц зданиями и (или) строениями); акватории поверхностных водных объектов;
отметка поверхности земли – высотная отметка поверхности грунта или покрытия грунта при наличии соответствующего покрытия, зафиксированная в балтийской системе высот до начала изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования;
панорама – внешний облик и очертания исторических зданий, фон их визуального восприятия, включая фоновую застройку, растительность и иные компоненты природной среды, композиция и силуэт застройки на фоне неба, композиционно-видовые связи застройки, соотношение природного и созданного человеком окружения, наблюдаемые с точки обзора в определенном направлении, установленном Режимами, в секторе, равном 140 градусам;
природная среда – совокупность ландшафта и зеленых насаждений;
путь обзора – определенная Режимами совокупность точек обзора, обеспечивающая визуальное восприятие объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде;
регенерация зеленых насаждений – восстановление, повышение плотности древесных и древесно-кустарниковых растений, замена больных, пораженных вредителями, сухостойных растений; восстановление и поддержание видового и породного состава зеленых насаждений;

регенерация историко-градостроительной среды – восстановление методами реконструкции и строительства утраченных ценных качеств исторической среды: элементов планировочной и объемно-пространственной структур, композиционных принципов, стилистических характеристик;
сложившаяся система озеленения – типы посадок, видовой и породный состав древесных и древесно-кустарниковых растений, сформировавшиеся до 2009 года;
средовые зоны – территории, обладающие однородными характеристиками исторической среды;
средообразующие зеленые насаждения – древесные и древесно-кустарниковые растения, имеющие возраст в охранных зонах и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности свыше 50 лет, в зонах охраняемого природного ландшафта – свыше 25 лет;
стилистические характеристики – отличительные особенности архитектурного решения, образуемые творческим методом, архитектурным направлением, школой, объемно-пространственным и конструктивным решением здания, строения, сооружения, тектоникой фасадов, элементами декора;
уличный фронт – здания, строения, сооружения, примыкающие к красным линиям улично-дорожной сети (а в случае отсутствия утвержденных красных линий – к элементам улично-дорожной сети, включая пешеходные тротуары), а также визуально воспринимаемые с открытых городских пространств здания, строения, сооружения, отделенные от красных линий (элементов улично-дорожной сети) участками внутриквартальных проездов, территорией зеленых насаждений, в том числе относящихся к внутриквартальному озеленению, объектами благоустройства (детские, спортивные площадки, автостоянки, открытые дворы, ограды);
фоновая застройка – застройка в виде зданий, строений, сооружений, выступающих в качестве фона при визуальном восприятии объектов капитального строительства (в том числе доминанты) с открытых городских пространств, не нарушающая исторически сложившиеся виды и панорамы, и условия визуального восприятия объектов культурного наследия.
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 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.
3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.
3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела Режимов, 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.
3.1.4. 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.
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 Режимами, 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 Режимов.
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 приложения 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 приложения 2 к Режимам.
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.
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
7.11.23. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)40
7.11.23.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:
принцип застройки рассредоточенными зданиями;
тип крыш объектов жилой застройки – скатные.
7.11.23.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.
7.11.23.3. 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.
Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры САНКТ-ПЕТЕРБУРГА (Приложение. Выдержка)
1.1. Элементы исторической планировочной структуры

1.1.1. Историческая система расселения:
а) малые города – г. Ломоносов (Ораниенбаум).
Охраняется историческая система расселения Санкт-Петербургской агломерации: система расположения населенных пунктов и групп раннеэтнических поселений и их планировочная структура; устойчивое историческое зонирование территорий.
1.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры
1.2.4. Панорамы с основных путей обзора:
дворцов и парков пос. Стрельны, г. Петродворца и г. Ломоносова с Санкт-Петербургского, Петергофского, Ораниенбаумского, Краснофлотского шоссе и железной дороги Балтийского направления.
Охраняется обзор сложившихся панорам.
3. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры в объединенной зоне охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга
3.11.1. Элементы исторической планировочной структуры:
б) улицы:
г. Ломоносов: Александровская ул., Владимирская ул., ул. Костылева, Красноармейская ул., ул. Красного Флота, Михайловская ул., ул. Победы, Профсоюзная ул., Швейцарская ул., утраченный проезд в структуре поселения.
Охраняются: трассировка улиц, сохранившиеся и утраченные исторические линии застройки, аллейные посадки и озеленение. Рекомендуется восстановление утраченных исторических линий застройки, аллейных посадок и озеленения.
МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.
КППООС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.
Ограничения в использовании
На испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона канализационных сетей, охранная зона сетей связи и сооружений связи, охранная зона тепловых сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории.
Согласно выпискам из ЕГРН 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. Вид Объекта оценки | Фото 2. Вид Объекта оценки |

| | |
|---|---|
|  |  |
| 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 |

2.3.6 Акт осмотра

**А К Т**
**контрольного осмотра здания от 26.08.2024**

1. Объект оценки:

| № | Тип объекта | Адрес | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Нежилое здание | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Профсоюзная улица, дом 6, литера А | 275 | 78:40:2053201:1176 |
| 2 | Земельный участок | | 690 | 78:40:2053201:1576 |

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный со двора;
Этажность: 2;
Элементы благоустройства: водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжеющими организациями расторгнуты;
Год постройки: 1958;
Окна: по периметру;
Материал стен: кирпичные.

Примечания:
Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен.
Здание не используется, законсервировано, оконные и дверные проемы закрыты металлическими листами.



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 2-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на земельном участке, площадью 690 кв. м); Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование в соответствии с основными разрешенными видами использования, для территориальной зоны «Т3Ж1», обладающие коммерческим потенциалом.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т3Ж1» приведены ранее по тексту Отчета[1].

## 2.5 Результаты проведения оценки[2]

| | | |
|---|---|---|
| **Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС** | **11 710 000** | |
| Земельный участок | 5 270 000 | |
| *на 1 кв. м* | *7 638* | |
| Нежилое здание | 6 440 000 | |
| *на 1 кв. м* | *23 418* | |
| *Диапазон стоимости, руб.* | *10 500 000* | *12 900 000* |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС | 42 582 | |
| **Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС** | **10 636 667** | |
| Земельный участок | 5 270 000 | |
| *на 1 кв. м* | *7 638* | |
| Нежилое здание | 5 366 667 | |
| *на 1 кв. м* | *19 515* | |
| *Диапазон стоимости, руб.* | *9 600 000* | *11 700 000* |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно) | 38 679 | |

[1] Источник:
http://www.gugenplan.spb.ru/UserFiles/PZZ_2019/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_7.pdf

[2] 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.