

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Лесная, дом 38 литера А, кадастровый номер 78:40:0020435:1061 с относящимся к нему земельным участком по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Лесная, земельный участок 38а, кадастровый номер 78:40:0020435:1405

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.12.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Лесная, дом 38 литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:

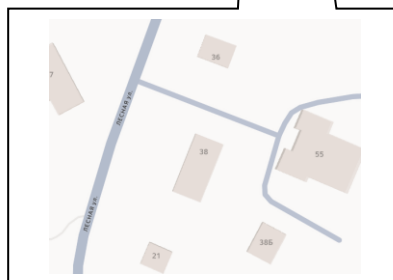
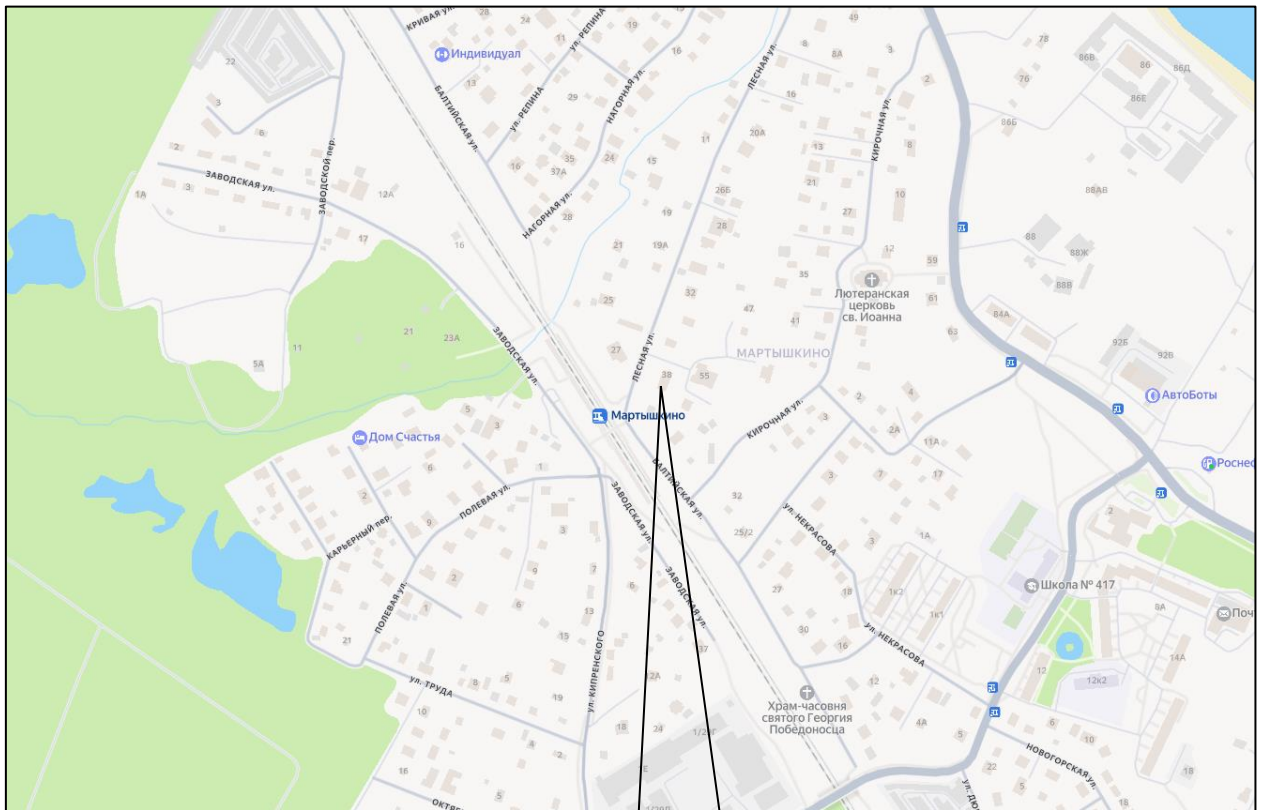


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – 1 общий с улицы



2.2. Общие характеристики нежилого здания:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:40:0020435:1061
Кадастровая стоимость, руб.	695 871,11
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	2 503,13
Материал ¹	Рубленые
Общая площадь, кв. м ¹	278
Состояние по осмотру ²	Неудовлетворительное (под снос)
Год постройки ¹	1917
Год последнего ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	2, в том числе подземных 0
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход	1 общий с улицы
Инженерная обеспеченность	Отсутствует ³
Текущее использование	Не используется
Данные о перепланировках	-
Высота пол – потолок, м ⁴	2,75

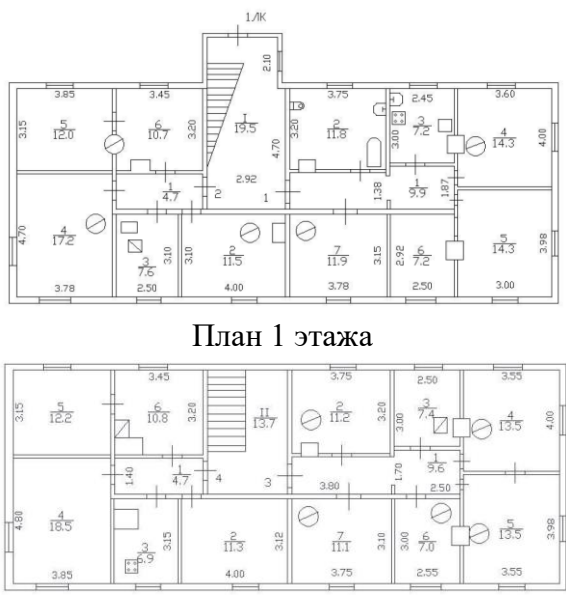
¹ По данным Выписки из ЕГРН

² В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда (ЗД с ЗУ) и данным визуального осмотра

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и визуального осмотра

⁴ По данным Выписки из ЕГРН



<p>План объекта оценки</p>	 <p>План 1 этажа</p> <p>План 2 этажа</p>
----------------------------	--

2.3. Общие характеристики земельного участка:

Вид объекта	Земельный участок
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Лесная, земельный участок 38а
Кадастровый номер объекта	78:40:0020435:1405
Кадастровая стоимость, руб.	4 371 292,26
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	3 723,42
Общая площадь, кв. м	1 174
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Инженерные коммуникации ⁵	Визуально коммуникации не выявлены Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением
Форма участка, рельеф	Трапециевидная, с ровным рельефом

⁵ В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда (ЗД с ЗУ) и данным визуального осмотра



План объекта оценки	
---------------------	--

2.4. Обременения объекта:

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3608-РЗ от 10.12.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Лесная, дом 38 литера А одновременно с отчуждением земельного участка, на рассматриваемый объект указаны следующие обременения:

- В соответствии с информацией региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2.4.1. Обременения нежилого здания:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-167467224 от 02.09.2025, на рассматриваемое здание ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-22813/25-0-1 от 09.09.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Лесная, дом 38, литера А, расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не примыкает.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-13447 от 19.09.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Лесная, д. 38, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.4.2. Обременения земельного участка:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.08.2025, на рассматриваемый земельный участок ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-22829/25-0-1 от 08.09.2025 объект по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Лесная, земельный участок 38а (кадастровый номер: 78:40:0020435:1405), расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)38) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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 Письму КГА № 01-47-5-34808/25 от 03.10.2025 Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне:

Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

Т1Ж2-2 - Жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2.5. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой застройкой.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, расположено в квартале, ограниченном ул. Лесная, ул. Балтийская, ул. Кирочная и ул. Морская
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: общеобразовательная школа № 417, детский сад № 28, торговые предприятия, а также Сквер Усадьбы Дондуковых-Корсаковых, Лютеранская церковь св. Ионна, Храм-часовня святого Георгия Победоносца и ж/д станция «Мартышкино»
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Лесная.
удаленность от ближайшей ж/д станции, км	около 0,2 км до ст. Мартышкино
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «Горская улица», около 0,7 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 4Л, 200, 348, 401, 682, 683, 684, 686, 687, 688.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.6. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки
	
Фото 5	Фото 6
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки





Фото 7

Вид на объект оценки



Фото 8

Вид на объект оценки



Фото 9

Вид на объект оценки



Фото 10

Вид на объект оценки



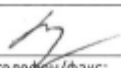
2.4 Акт осмотра:

Акт контрольного осмотра объекта капитального строительства
от «24» декабря 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Лесная, д. 38 лит. А
2. Данные о здании:

Площадь земельного участка	Площадь объекта капитального строительства	Этажность	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1 174	278	2	Не используется	Неудовлетворительное	1 общий с улицы	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра установлено, что здание не используется, разрушено (полностью выгорело).
На земельном участке расположены деревянные строения (под снос). Участок не огорожен, доступ не ограничен.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: «Оценка недвижимости» А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2003 г.):

«Отличное» - здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве земельного участка с расположенным на нем нежилого здания:

1. Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 1 174 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 278 кв.м;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Категория земель земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Для индивидуального жилищного строительства;
4. Функциональная зона земельного участка – Т1Ж2-2 - Жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
5. Вход в здание – 1 общий с улицы;
6. Состояние объекта⁶ – Неудовлетворительное (под снос);
7. Высота потолков – 2,75 м;
8. Коммуникации – отсутствуют.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве земельного участка с учетом сноса здания.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Показатель	без учета НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	4 750 000
рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается ⁷	4 749 999
рыночная стоимость нежилого здания	1
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается ⁷	4 046
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади нежилого здания	-

⁶ В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда (ЗД с ЗУ) и данным визуального осмотра

⁷ Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

