Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Сафронова, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт Петербург, город Ломоносов, улица Сафронова, дом 7, литера А

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 29.04.2026.

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.

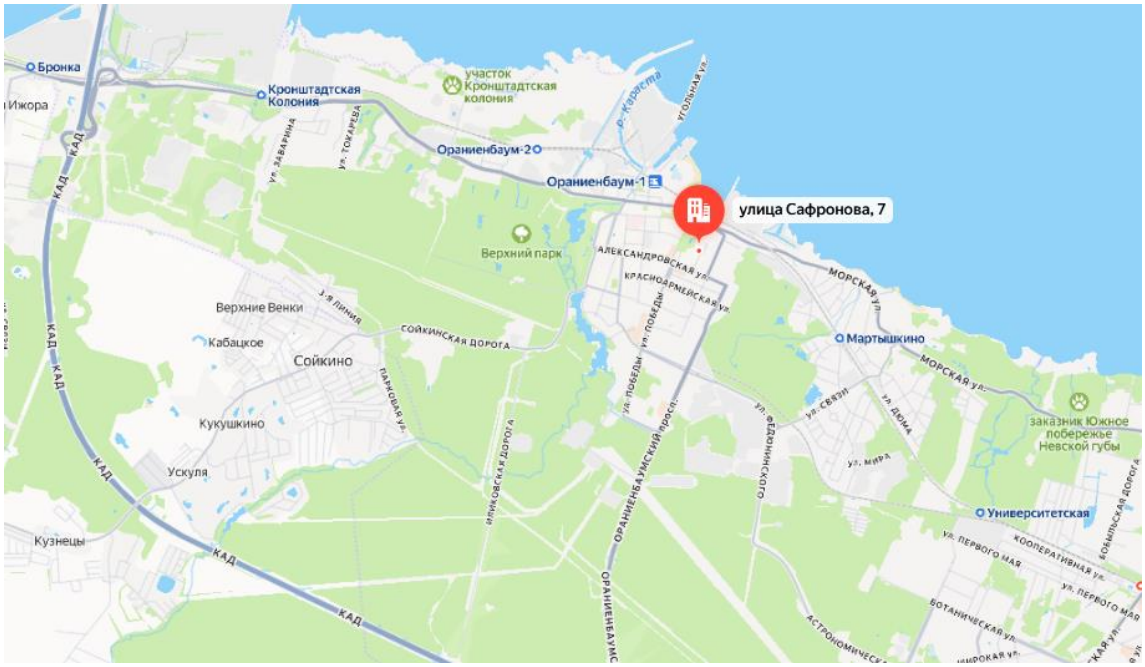


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

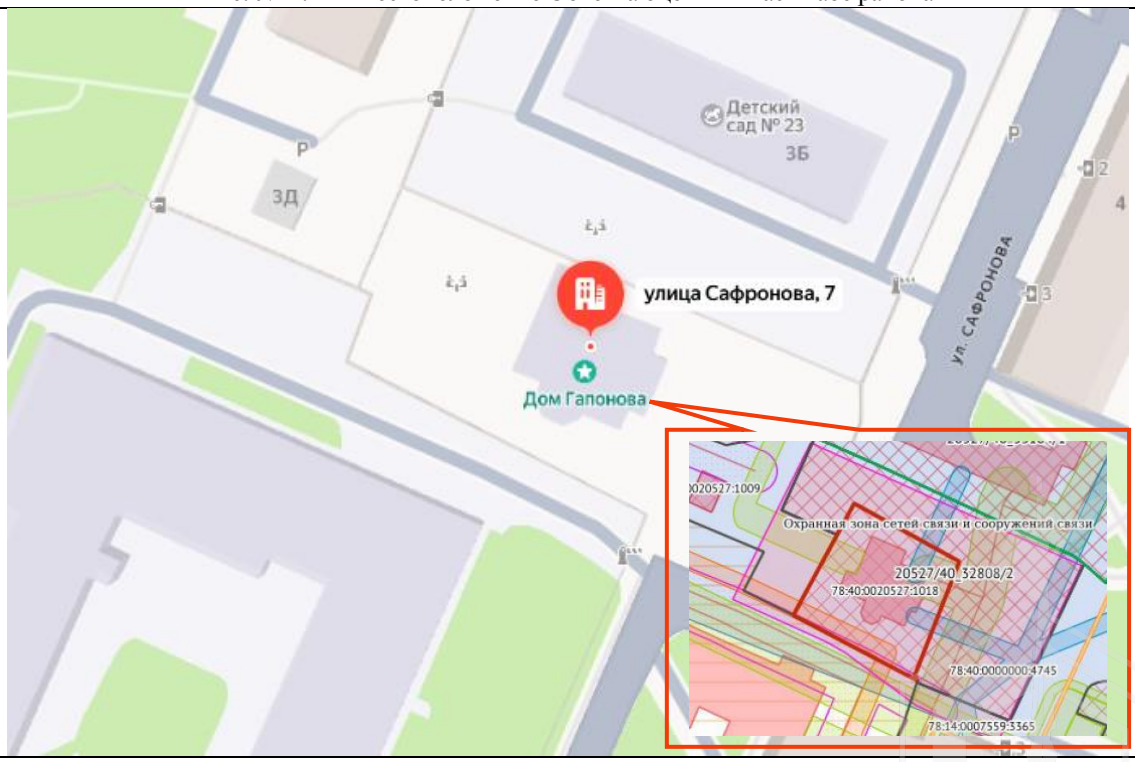


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	864 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0020527:14
Кадастровая стоимость, руб.	4 697 268,62
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); ТЖЗ - зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория среднеэтажной жилой застройки. В ближайшем окружении Объекта находятся: многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Сафронова ул., доступ ограничен, территория расположения Объекта огорожена
Форма участка, рельеф	Форма – приближенная к правильной, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0020527:1018
Кадастровая стоимость, руб.	30 112 480,12
Площадь застройки, кв.м.	-
Общая площадь здания, кв.м.	475,6
Объем здания, куб.м.	-
Группа капитальности	-
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Дача
Использование	Не используется. Первоначально – Дом начальника ораниенбаумской офицерской Стрелковой школы Л. В. Гапонова; 1950-1961 – 135 поликлиника ЛенВМР;

	1962 – Жилой дом; 1999 – Детская художественная школа № 15. Детская школа искусств им. И. Ф. им. Стравинского. Художественное отделение
Материал	Стены: бревна, сруб «в обло»
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3, в том числе подземных 1
Наличие подвала	+
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с улицы и со двора
Окна (количество, направленность)	По периметру
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Отопление (централизованное/печное)	+
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные коммуникации: требуют восстановления
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии, требующем ремонта. Здание не используется, законсервировано

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 Дворцовым пр., ул. Александровской, Сафронова ул. В квартале расположены: многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением скверов, парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с Сафронова 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 1,23 км от Объекта оценки

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен ***в границах: объекта культурного наследия регионального значения «Дача»*** (адрес НПА: г. Ломоносов, Сафронова ул., 7).

Объект по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Сафронова, дом 7, литера А на основании решения исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 16.07.1990 № 608 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дача».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Здание в составе Объекта оценки на основании решения исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 16.07.1990 № 608 относится к числу ***объектов культурного наследия регионального значения «Дача».***

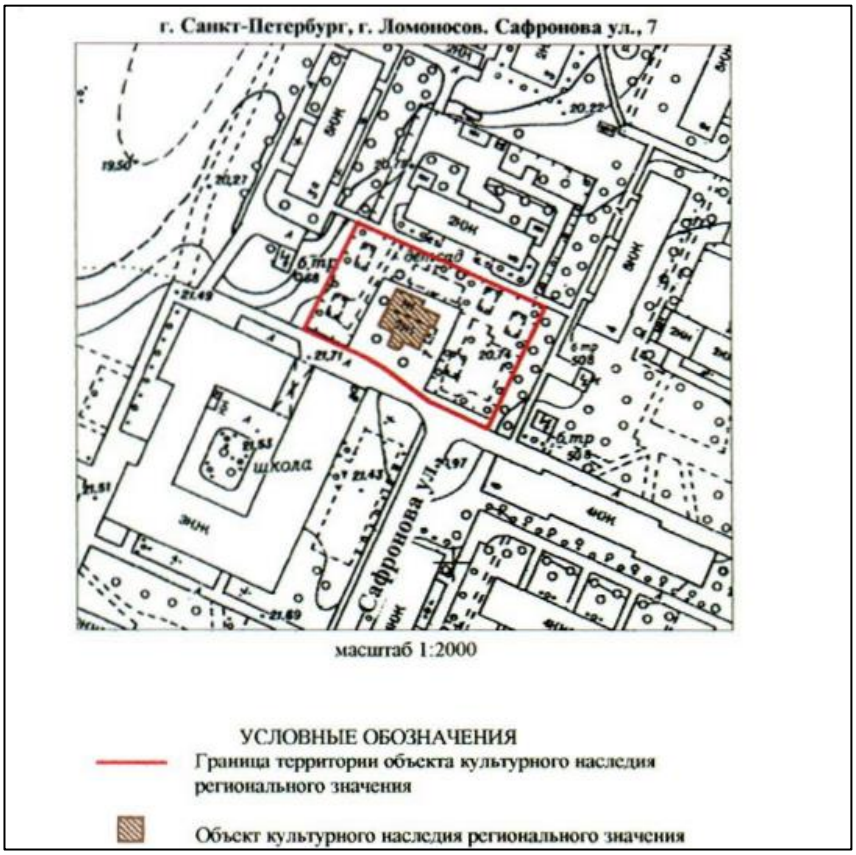
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

В отношении оцениваемого объекта действует охранное обязательство (Распоряжение КГИОП от 21.11.2016 № 40-391; Распоряжение КГИОП от 29.09.2025 № 605-об/25).

План границ объекта культурного наследия регионального значения «Дача»:



Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача» приведен в Приложении № 2 к Распоряжению КГИОП от 21.11.2016 № 40-391, который включает следующие виды в отношении оцениваемого здания:

1. Объемно-пространственное решение;
2. Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены, междуэтажные перекрытия, стропильная система, лестницы;
3. Объемно-планировочное решение;
4. Архитектурно-художественное решение фасадов.

В соответствии со статьей 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования, установленные охранным обязательством, являются ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр.

Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными многоквартирными домами (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны – ТЖ3.

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

1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг <1>	3.1.2
6	Дома социального обслуживания <1>	3.2.1
7	Оказание социальной помощи населению <1>	3.2.2
8	Оказание услуг связи <1>	3.2.3
9	Бытовое обслуживание <1>, <2>	3.3
10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
11	Стационарное медицинское обслуживание <1>	3.4.2
12	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
13	Среднее и высшее профессиональное образование <1>	3.5.2
14	Объекты культурно-досуговой деятельности <1>, <2>	3.6.1

15	Государственное управление	3.8.1
16	Представительская деятельность <1>	3.8.2
17	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
18	Проведение научных исследований <1>, <2>	3.9.2
19	Проведение научных испытаний <1>, <2>	3.9.3
20	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
21	Деловое управление <1>, <2>	4.1
22	Магазины <1>, <2>	4.4
23	Банковская и страховая деятельность <1>, <2>	4.5
24	Общественное питание <1>	4.6
25	Стоянка транспортных средств	4.9.2
26	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <1>	5.1.1
27	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
28	Площадки для занятий спортом	5.1.3
29	Причалы для маломерных судов	5.4
30	Связь	6.8
31	Научно-производственная деятельность <1>, <2>	6.12
32	Обслуживание перевозок пассажиров <1>	7.2.2
33	Стоянки транспорта общего пользования <1>	7.2.3
34	Внеуличный транспорт	7.6
35	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
36	Историко-культурная деятельность	9.3
37	Общее пользование водными объектами	11.1
38	Гидротехнические сооружения	11.3
39	Улично-дорожная сеть	12.0.1
40	Благоустройство территории	12.0.2

<1> Объекты могут размещаться только на земельном участке, примыкающем к красным линиям, за исключением красных линий внутриквартальных проездов, и (или) улично-дорожной сети, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

<2> Вид разрешенного использования относится к основным видам при условии, что общая площадь объектов указанного вида использования на соответствующем земельном участке не превышает 5000 кв. м. В случае, если общая площадь объектов указанного вида разрешенного использования на соответствующем земельном участке превышает 5000 кв. м, вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам.

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: водоохранная зона водного объекта, 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, территория объекта культурного наследия, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории.

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок Объекта оценки: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; дата: 24.02.2011 № 78-78-05/003/2011-340.

Согласно выписке из ЕГРН на здание Объекта оценки: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; дата: 17.03.2007 № 78-78-01/0707/2006-517.

2.3.4 Фотографии объекта

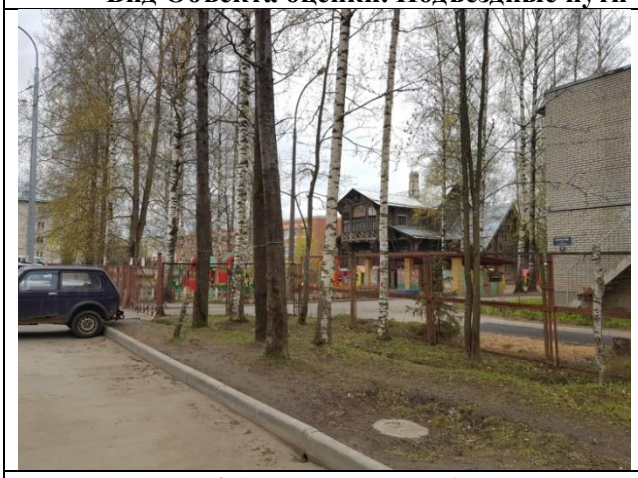
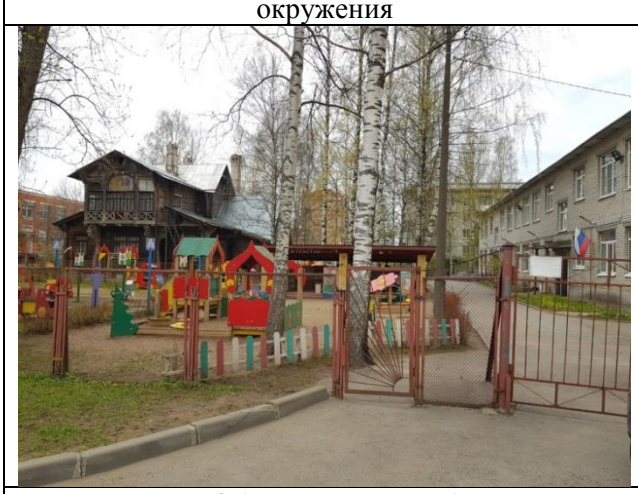
Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение	
	
Фото 1. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения	Фото 2. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения
	
Фото 3. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения	Фото 4. Вид Объекта оценки
	
Фото 5. Вид Объекта оценки	Фото 6. Вид Объекта оценки

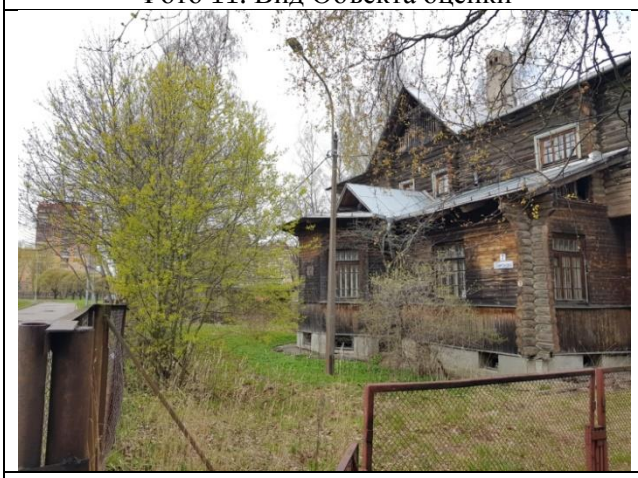
	
Фото 7. Вид Объекта оценки	Фото 8. Вид Объекта оценки
	
Фото 9. Вид Объекта оценки	Фото 10. Вид Объекта оценки
	
Фото 11. Вид Объекта оценки	Фото 12. Вид Объекта оценки
	
Фото 13. Вид Объекта оценки	Фото 14. Вид Объекта оценки



Фото 15. Вид Объекта оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки



Фото 17. Вид Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки



Фото 19. Вид Объекта оценки



Фото 20. Вид Объекта оценки



Фото 21. Вид Объекта оценки



Фото 22. Вид Объекта оценки



Фото 23. Вид Объекта оценки



Фото 24. Вид Объекта оценки



Фото 25. Вид Объекта оценки



Фото 26. Вид Объекта оценки



Фото 27. Вид Объекта оценки

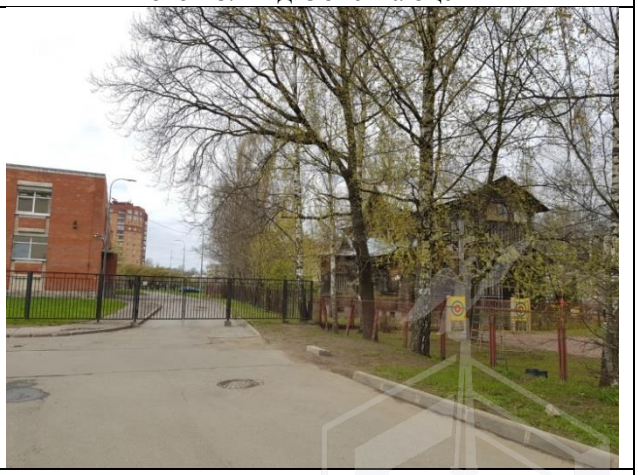


Фото 28. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения

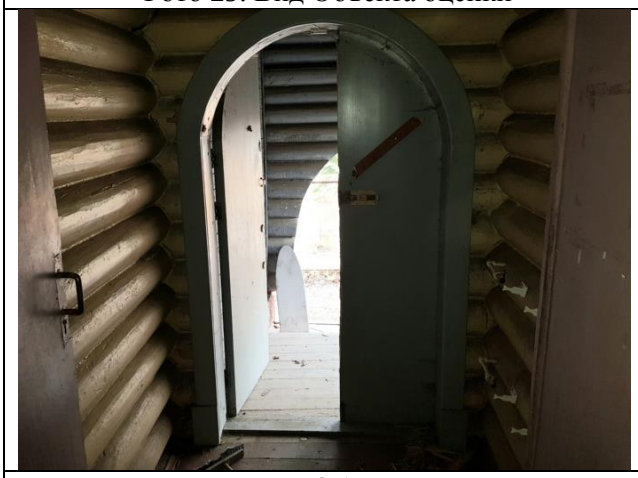
	
Фото 29. Вид Объекта оценки	Фото 30. Вид Объекта оценки
	
Фото 31. Вид Объекта оценки	Фото 32. Вид Объекта оценки
	
Фото 33. Вид Объекта оценки	Фото 34. Вид Объекта оценки

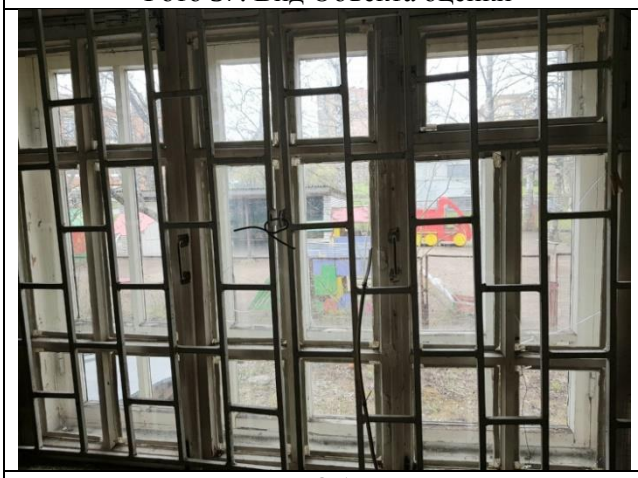
	
Фото 35. Вид Объекта оценки	Фото 36. Вид Объекта оценки
	
Фото 37. Вид Объекта оценки	Фото 38. Вид Объекта оценки
	
Фото 39. Вид Объекта оценки	Фото 40. Вид Объекта оценки
	
Фото 41. Вид Объекта оценки	Фото 42. Вид Объекта оценки

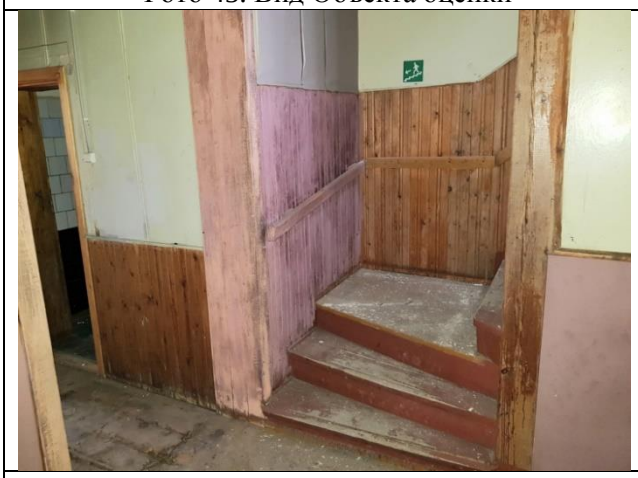
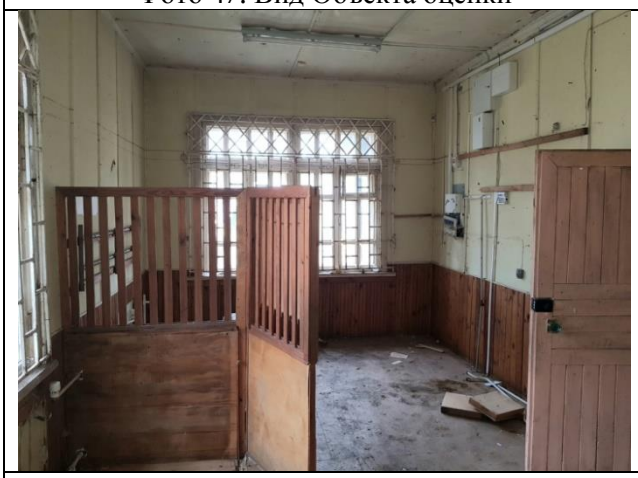
	
Фото 43. Вид Объекта оценки	Фото 44. Вид Объекта оценки
	
Фото 45. Вид Объекта оценки	Фото 46. Вид Объекта оценки
	
Фото 47. Вид Объекта оценки	Фото 48. Вид Объекта оценки
	
Фото 49. Вид Объекта оценки	Фото 50. Вид Объекта оценки

	
Фото 51. Вид Объекта оценки	Фото 52. Вид Объекта оценки
	
Фото 53. Вид Объекта оценки	Фото 54. Вид Объекта оценки
	
Фото 55. Вид Объекта оценки	Фото 56. Вид Объекта оценки
	
Фото 57. Вид Объекта оценки	Фото 58. Вид Объекта оценки

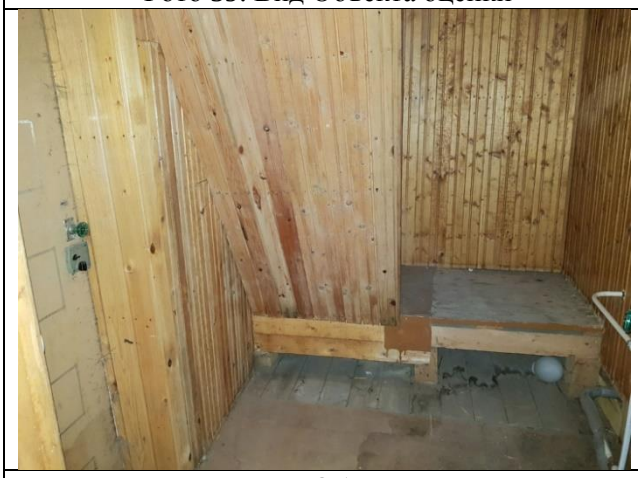
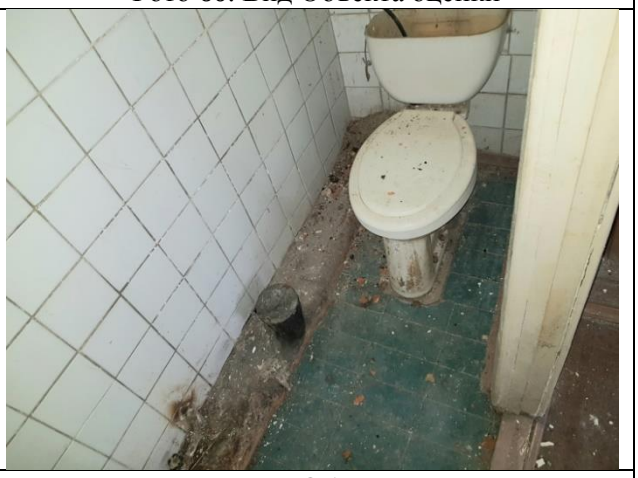
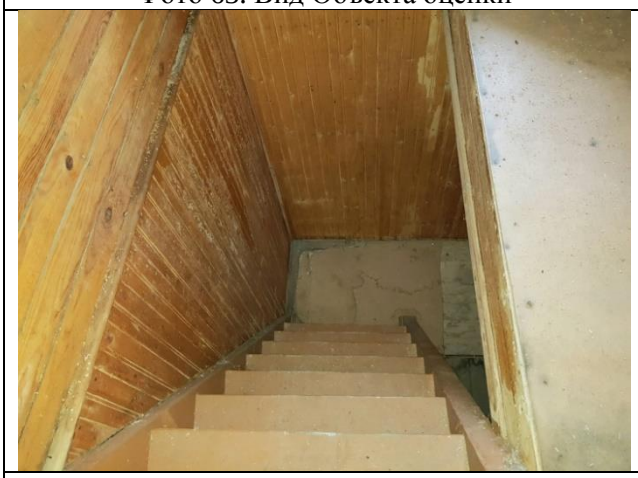
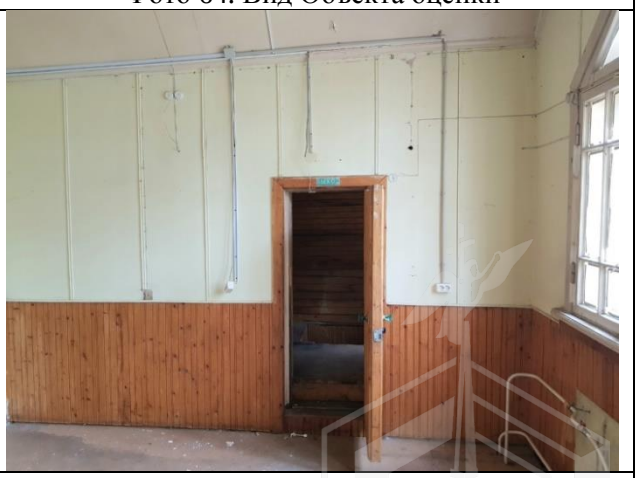
	
Фото 59. Вид Объекта оценки	Фото 60. Вид Объекта оценки
	
Фото 61. Вид Объекта оценки	Фото 62. Вид Объекта оценки
	
Фото 63. Вид Объекта оценки	Фото 64. Вид Объекта оценки
	
Фото 65. Вид Объекта оценки	Фото 66. Вид Объекта оценки

	
Фото 67. Вид Объекта оценки	Фото 68. Вид Объекта оценки
	
Фото 69. Вид Объекта оценки	Фото 70. Вид Объекта оценки
	
Фото 71. Вид Объекта оценки	Фото 72. Вид Объекта оценки

	
Фото 73. Вид Объекта оценки	Фото 74. Вид Объекта оценки
	
Фото 75. Вид Объекта оценки	Фото 76. Вид Объекта оценки
	
Фото 77. Вид Объекта оценки	Фото 78. Вид Объекта оценки
	
Фото 79. Вид Объекта оценки	Фото 80. Вид Объекта оценки

	
Фото 81. Вид Объекта оценки	Фото 82. Вид Объекта оценки

2.3.6 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра здания от «29» апреля 2026 г.

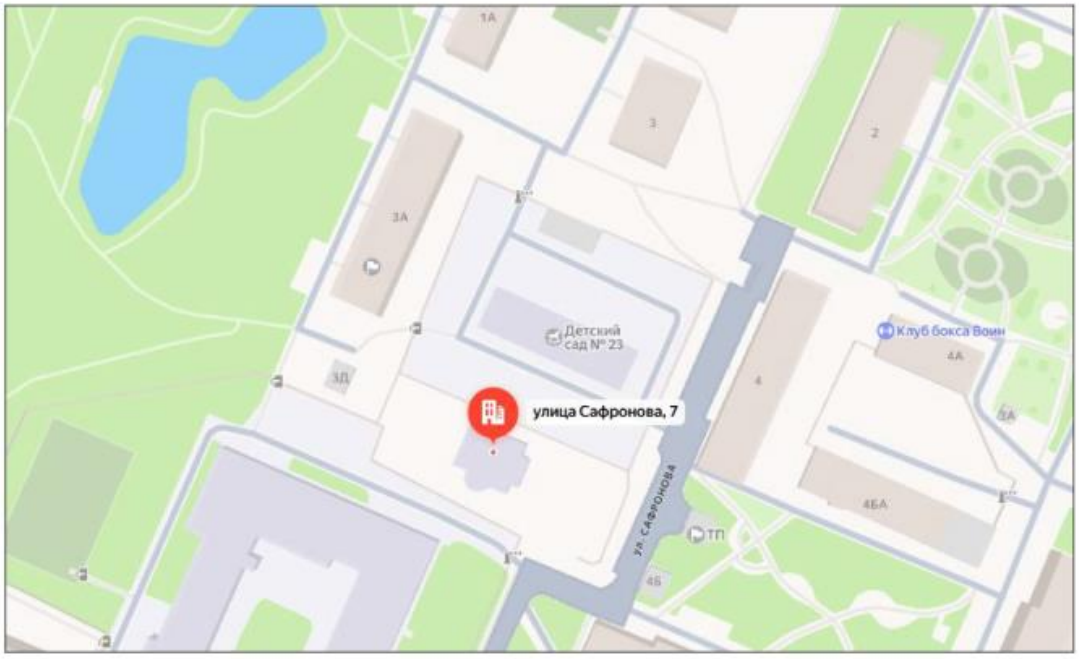
1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Российская Федерация, Санкт Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Сафронова	475,6	78:40:0020527:1018
2	Земельный участок	Санкт Петербург, город Ломоносов, улица Сафронова, дом 7, литера А	864	78:40:0020527:14

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: Отдельный с улицы и со двора;
Этажность: 3, в том числе подземных 1;
Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация;
Год постройки: 1916;
Окна: по периметру;
Материал стен: деревянные – бревна, сруб «в обло».

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



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 3-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на земельном участке, площадью 864 кв. м); Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование в соответствии с основными разрешенными видами использования, для территориальной зоны «ТЖЗ», обладающие коммерческим потенциалом, с учетом существующих ограничений, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Объект оценки относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дача», в отношении которого действует охранное обязательство.

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

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**28 400 000**	
Земельный участок	10 790 000	
на 1 кв. м	*12 488*	
Нежилое здание	17 610 000	
на 1 кв. м	*37 027*	
Диапазон стоимости, руб.	*25 600 000*	*31 200 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	59 714	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**25 224 426**	
Земельный участок	10 790 000	
на 1 кв. м	*12 488*	
Нежилое здание	14 434 426	
на 1 кв. м	*30 350*	
Диапазон стоимости, руб.	*22 700 000*	*27 700 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	53 037	

[1] Источник: https://rgis.spb.ru/mapui/