

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Ольгино, улица Коммунаров, дом 45, ЛИТЕРА А ОДНОВРЕМЕННО С ОТЧУЖДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 02.06.2025.
1.2. Оцениваемые права – право собственности.

1. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

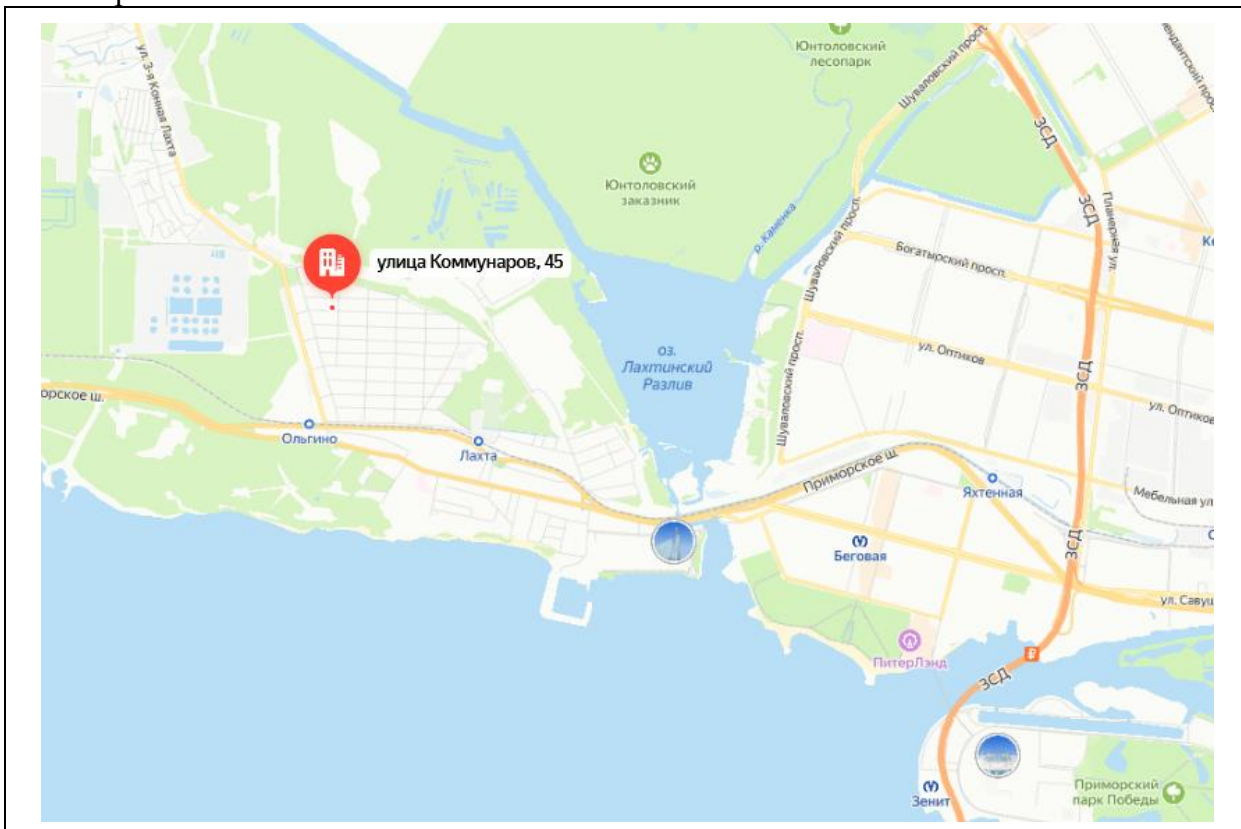


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

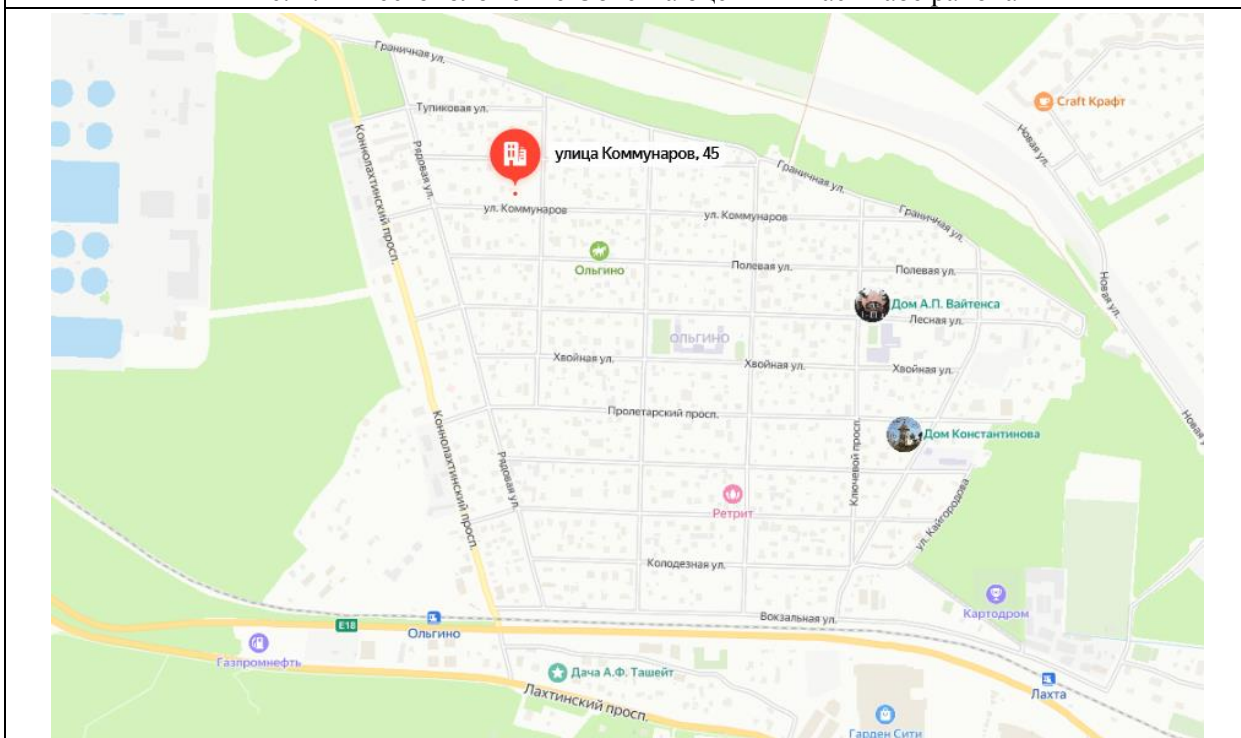


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

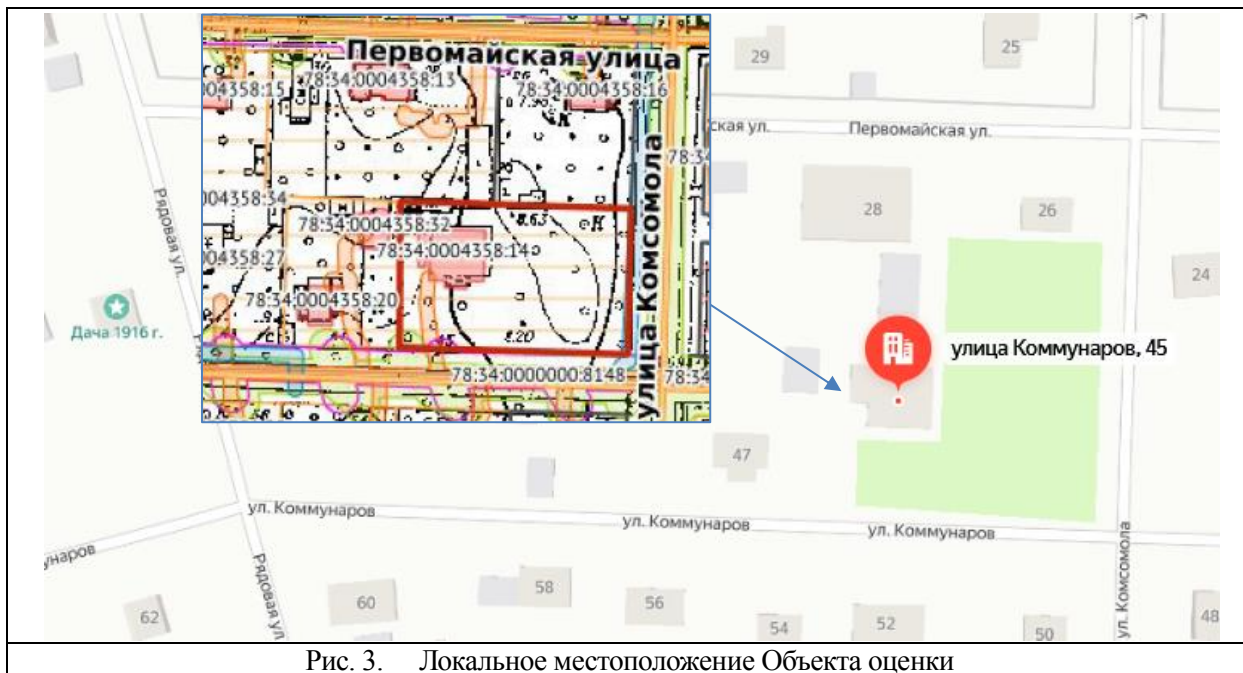


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	2695 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004358:9
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов образования
Кадастровая стоимость, руб.	4 350 194,35
Зонирование по градостроительной ценности	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): – Зона Д – общественно-деловая зона; В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» – зона 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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:34:0004358, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка исторического района Санкт-Петербурга, примыкающего к историческому району Лахта с запада
Подъезд к участку	Со стороны Коммунаров ул.
Текущее использование	Участок огорожен, доступ ограничен, в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:34:0004358:14, наименование – общежитие, назначение – нежилое, площадь – 432,8 кв.м, этажность – 2 этажа

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:34:0004358:14
Площадь застройки, кв.м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	432,8
Объем здания, куб. м	1316 – основное строение
Группа капитальности	V
Назначение	Нежилое
Наименование	Общежитие
Материал стен	Каркасно-засыпные, деревянные

Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	1998
Этажность	2, в том числе подземных 0
Наличие подвала	-
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	Согласно данным Паспорта на жилой дом и земельный участок, по состоянию на 10.03.2004
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	От городской сети
Канализация	Местная в кан. колодцы
Отопление (централизованное/печное)	От собственной котельной
Газоснабжение	Электроплиты
Техническое состояние инженерных систем	Требуют восстановления
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии, требует ремонта. Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как музыкальная школа / общежитие

2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Приморском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в историческом районе Ольгино, на пересечении Коммунаров ул. и ул. Комсомола. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей индивидуальной жилой застройки современного типа и старых годов постройки
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Коммунаров ул. (1 линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Беговая» составляет около 6 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,25 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и на расстоянии около 1,1 км – ж.-д. ст. Ольгино. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажное нежилое деревянное здание.

[illegible]

Hand-drawn floor plan of a building. The plan includes a staircase, several rooms, and a central corridor. Dimensions are written in both feet and inches.

Rooms and dimensions (approximate):

- Top left: Staircase (3.50 x 2.00)
- Top middle: Room (4.80 x 2.00, 15.5)
- Top right: Room (4.35 x 5.00, 8.4)
- Far right: Room (4.55 x 7.00, 17.7)
- Middle left: Room (2.48 x 5.00, 2.00)
- Middle: Room (3.85 x 1.00, 9.4)
- Bottom left: Room (4.92 x 13.00, 18.9)
- Bottom middle: Room (6.30 x 10.00, 38.4)
- Bottom right: Room (3.91 x 8.00, 15.5)
- Far right: Room (3.91 x 9.00, 19.2)
- Bottom right: Room (4.99 x 11.00, 30.2)
- Bottom right: Room (5.15 x 4.40)

Corridor dimensions (approximate):

- Top: 3.35
- Middle: 3.19
- Bottom: 3.91

Other dimensions (approximate):

- 2.48, 5.00, 2.00
- 2.28, 3.97
- 5.15, 4.40
- 3.95, 3.97, 5.00

2.4 Ограничения (обременения) объекта

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

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона водопроводных сетей, охранный зона газораспределительной сети, охранный зона канализационных сетей, охранный зона сетей связи и сооружений связи.

Ограничения КГИОП

Объект не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН) и расположено вне границ территорий ОКН.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в ред. от 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» (далее – Закон СПб № 820-7) здание размещено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(34)01 за пределами исторически сложившихся центральных районов (Приморский район) Санкт-Петербурга.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2025 жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, Ольгино, улица Коммунаров, дом 45, литера А, двухэтажный, деревянный, введен в эксплуатацию в 1917 году. Здание формирует уличный фронт ул. Коммунаров, ул. Комсомола.

Здание является историческим в силу положений Закона СПб № 820-7.

Согласно общему режиму Закона СПб № 820-7 на территории ЗРЗ устанавливаются (в том числе) следующие запреты:

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.

Земельный участок расположен в границах:

единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(34)01) объектов культурного наследия.

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.

Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

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

Градостроительная документация по планировке территории

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

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в квартале № 22, вне границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Наличие иных градостроительных ограничений:

Отсутствуют.

2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение



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

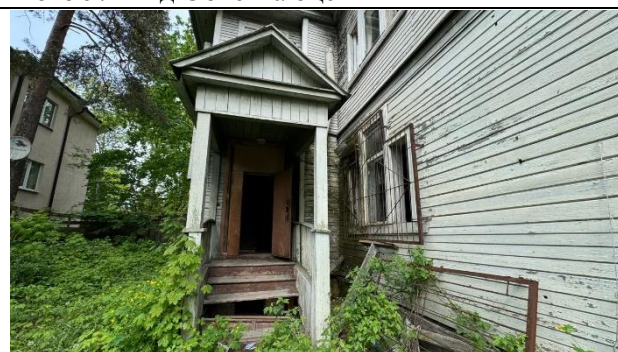


Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки

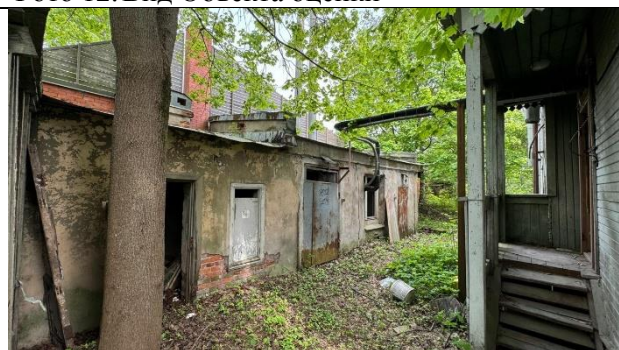


Фото 14. Вид Объекта оценки

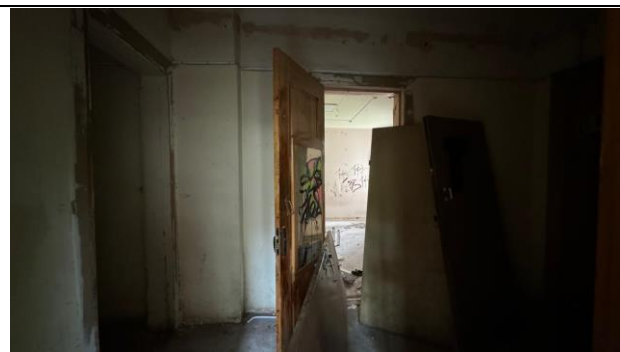


Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 19. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 20. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки

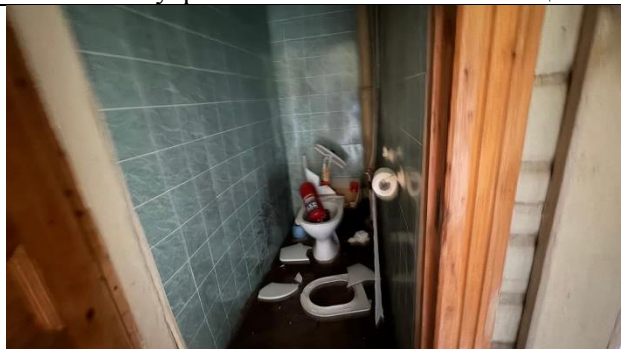


Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки

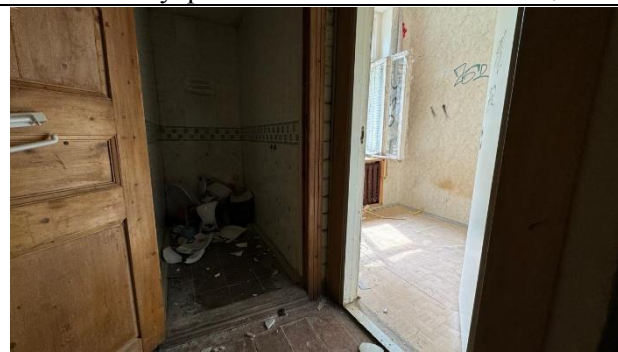


Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 28. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 29. Внутреннее состояние Объекта оценки

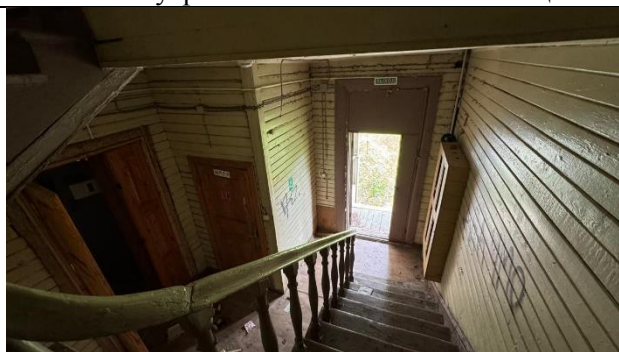


Фото 30. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 31. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 32. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 33. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 34. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 35. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 36. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 37. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 38. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 39. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 40. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 41. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 42. Внутреннее состояние Объекта оценки

2.6 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ольгино, улица Коммунаров, дом 45, литера А

02 июня 2025 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Ольгино, улица	432,8	78:34:0004358:14
2	Земельный участок	Коммунаров, дом 45, литера А	2695	78:34:0004358:9

2. Данные по зданию:

Этаж- ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
2	Отдельный	Есть по периметру	Каркасно- засыпные Деревянные	+	·	От собств.котельной	Местная в кан.колодец	Условно- удовлетворительное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

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

Примечания: Оцениваемое здание не используется, захламлено.
Участок огорожен, доступ ограничен. В границах участка находится деревянное строение, узел учета газораспределительной сети, древесно-кустарниковая растительность.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru

2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и характер окружающего землепользования, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является *размещение индивидуального жилого дома*, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1Ж2-2, с учетом существующих ограничений (обременений) объекта.

3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	16 900 000	
Земельный участок	16 600 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	6 160	
Здание	300 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	693	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	15 200 000	18 600 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	16 960 000	
Земельный участок	16 600 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	6 160	
Здание	360 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	832	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	15 300 000	18 700 000