

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ КОМАНДИРОВ, Д. 29, ЛИТ. А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 27.11.2019;

1.2. Дата составления отчета 09.12.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на объект капитального строительства – право собственности.

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

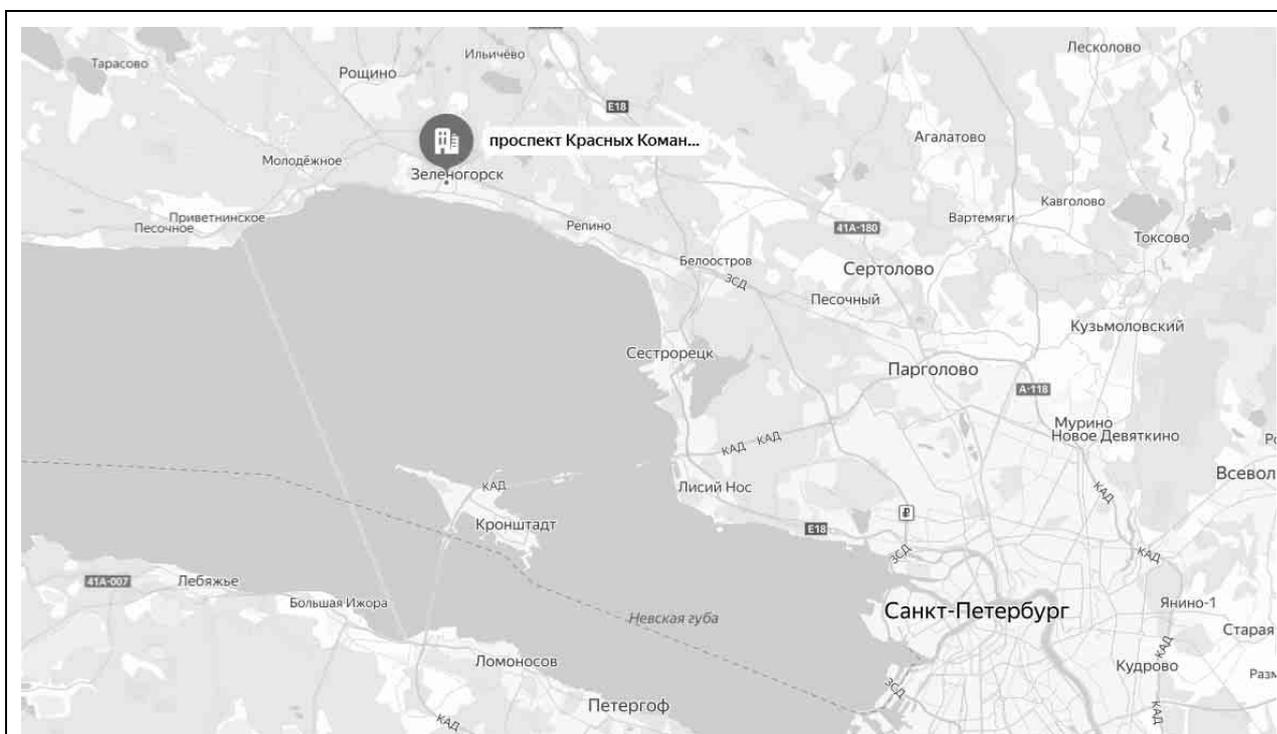


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



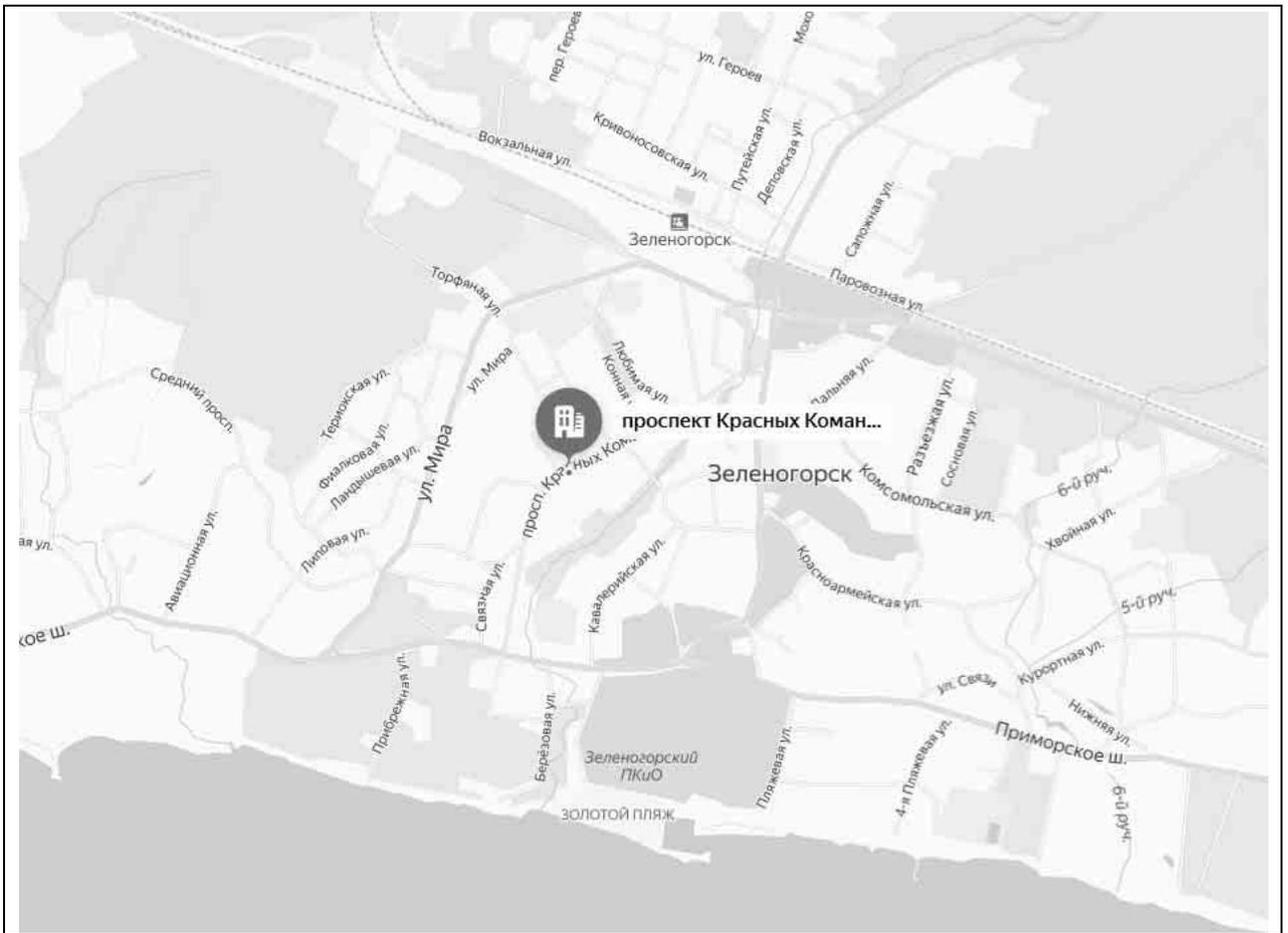


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки



Объем здания, куб. м	Нет данных
Группа капитальности	Нет данных
Назначение	Нежилое
Материал стен	Рубленые, каркасно-обшивные, дощатые
Год постройки	1917 (историческое здание)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, 17
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (утрачено)
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Есть (в здание не заведено)
Техническое состояние инженерных систем	Доступ в здание ограничен
Состояние по осмотру	Здание находится в аварийном состоянии

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Курортном административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в исторической части города Зеленогорска. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки с включением объектов общественно-делового назначения, социальной инфраструктуры
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны пр. Красных Командиров. 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 50 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 500 м (менее 10 мин пешего хода) от Объекта оценки расположены остановки общественного транспорта (на ул. Мира). Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая.

2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

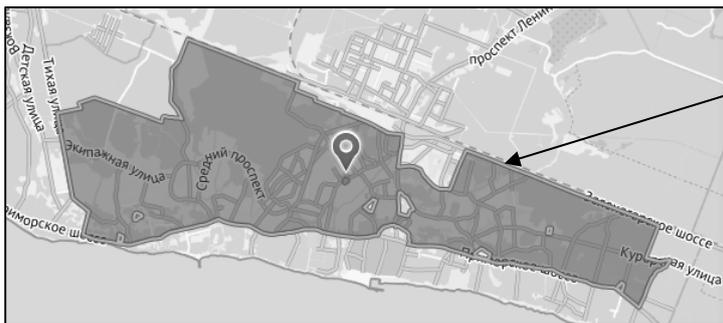
Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН, в отношении Объекта оценки в составе нежилого здания и земельного участка, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно данным РГИС (<http://new.rgis.spb.ru/>), в отношении Объекта оценки зарегистрированы следующие ограничения (обременения):



Объекты культурного наследия

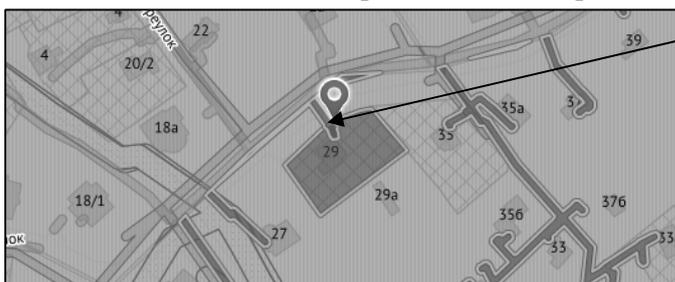
1. Объект оценки расположен в зоне охраны объектов культурного наследия: ЗРЗ(38)27:



Режимы зон охраны объектов культурного наследия: ЗРЗ(38)27	
Зоны охраны: ЗРЗ(38)27	
Наименование	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
Участок зоны	ЗРЗ(38)27
Основание	Закон Санкт-Петербурга №820-7
Дата	24.12.2008
Примечание	С изменениями на 07.07.2016
Учётные ЗУ:	78:38:0022473:3121
Административные районы: Курортный	

Зоны особого режима использования:

2. Объект оценки частично расположен в охранной зоне газораспределительной сети:



Зоны газораспределительных сетей: Охранная зона газораспределительной сети	
Наименование	Охранная зона газораспределительной сети
Разработчик	ООО "ПетербургГаз"
Нормативный документ	ФЗ от 31.03.1999 №63-ФЗ. Правила охр. газораспред. сетей. Утв. пост. Пр. РФ от 20.11.2000 № 878
Дата изменения	20.08.2019
Код по классификатору	111

Ограничения КГИОП

Согласно справке КГИОП № 04-23-5071/17-0-1 от 31.10.2017, **земельный участок в составе Объекта оценки** расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район Санкт-Петербурга, город Зеленогорск).

Раздел 18. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

18.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

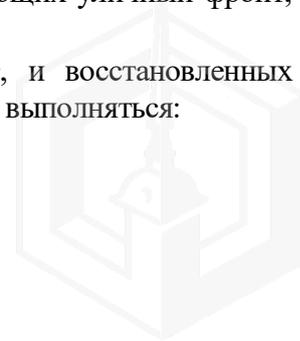
18.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

18.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

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).

18.1.3. 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.

18.1.4. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

18.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

18.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

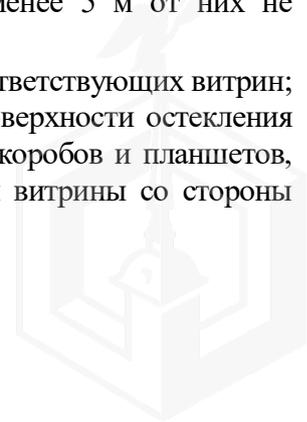
18.2.2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

18.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимом, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

18.2.4. 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 18.2.5 настоящего раздела Режимов.

18.2.5. 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.



18.2.6. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

22.8.6.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)27:

22.8.6.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

22.8.6.3.2. 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.

22.8.6.3.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

Раздел 19. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

19.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

19.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

19.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков.

19.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

19.5. 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).

19.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

19.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

22.8.6.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)27:

22.8.6.4.1. Максимальная площадь застройки:

жилой – 200 кв. м;

нежилой – 700 кв. м., для земельного участка с кадастровым номером

Согласно справке КГИОП № 01-29-2722-1 от 15.11.2017, здание в составе Объекта оценки не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия; является историческим (здание, построенное до 1917 года (включительно), материал стен – рубленые, каркасно-обшивные, дощатые).

Ограничения ГО и ЧС

Согласно справке ГУ МЧС № 12603-5-1-1 от 01.09.2015, Объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид территории Объекта оценки



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Вид территории Объекта оценки



Фото 6. Вид территории Объекта оценки





Фото 7. Вид территории Объекта оценки



Фото 8. Вид территории Объекта оценки



Фото 9. Вид территории Объекта оценки



Фото 10. Вид территории Объекта оценки



Фото 11. Газоснабжение



Фото 12. Ближайшее окружение и подъездные пути





Фото 13. Доступ в здание



Фото 14. Ближайшее окружение и территория Объекта оценки



Фото 15. Внутреннее состояние здания



Фото 16. Внутреннее состояние здания



Фото 17. Внутреннее состояние здания



Фото 18. Внутреннее состояние здания





Фото 19. Внутреннее состояние здания



Фото 20. Внутреннее состояние здания



Фото 21. Внутреннее состояние здания



Фото 22. Внутреннее состояние здания



2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Зеленогорск, проспект Красных Командиров, д. 29, лит. А 27 ноября 2019 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	г. Зеленогорск, проспект Красных Командиров, д. 29, лит. А	1321	78:38:0022473:3121
2	Здание		160,7	78:38:0022473:3085

2. Данные по зданию:

Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
2	Отдельный	Есть 17	Рубленные, каркасно-обшитые, дощатые	+ Условно	-	нет	-	абсолютное	Не используется

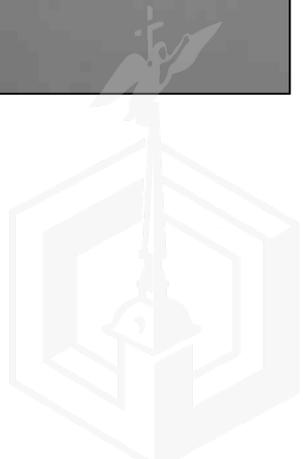
3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Вид разрешенного использования	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
			Эл.	Вод.	От.	Кан.	
Земли населенных пунктов	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы	Не ограничен	+	-	на усмотрение	-	Ровный, без особенностей

Примечания:

Представитель (ООО «Клиринг»)
 Ф. И. О. Григорьев А.В.
 Подпись 

Представитель (ГКУ «ЖА Курортного района Санкт-Петербурга»)
 Ф. И. О. Зайцева Т.В.
 Подпись 



2.4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является капитальный ремонт (восстановление) существующего здания и приспособление под современное использование в целях размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	6 900 000
Земельный участок	6 800 000
Здание	100 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	6 920 000
Земельный участок	6 800 000
Здание	120 000

