КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, ГОСПИТАЛЬНАЯ УЛ., Д. 7, ЛИТ. А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 06.02.2020;

1.2. Дата составления отчета 07.02.2020;

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.

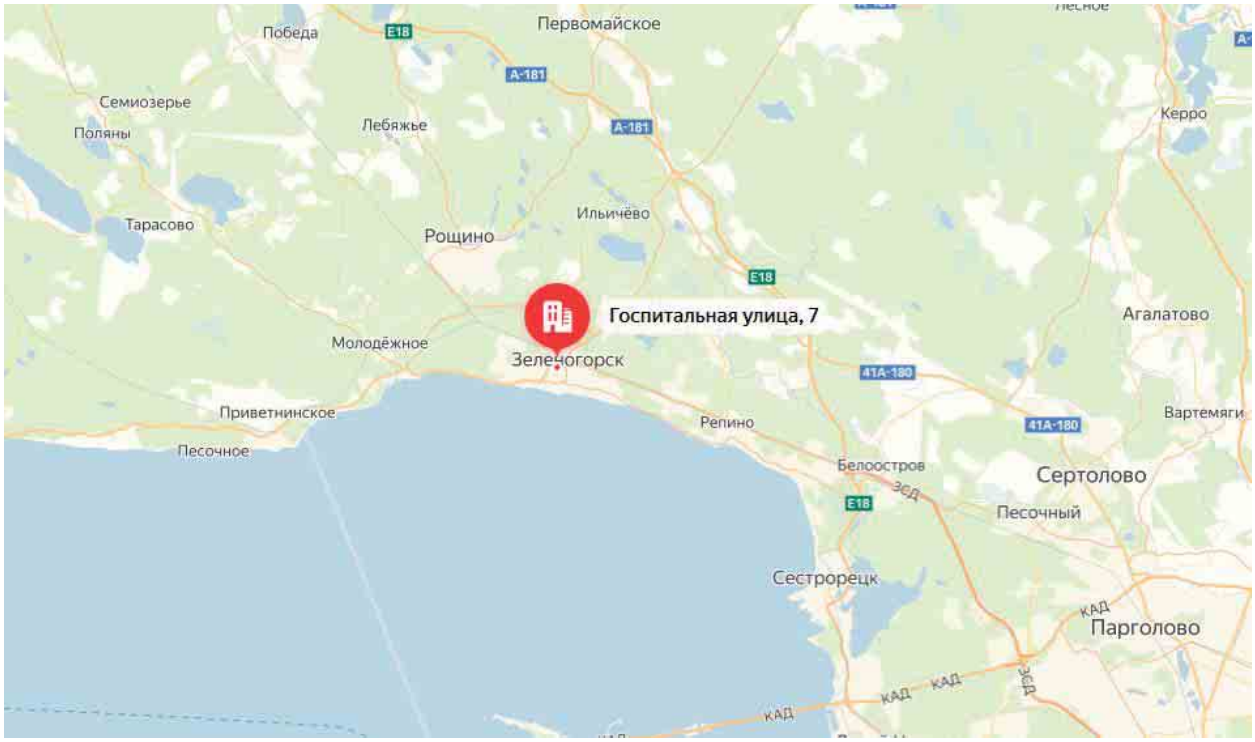

Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

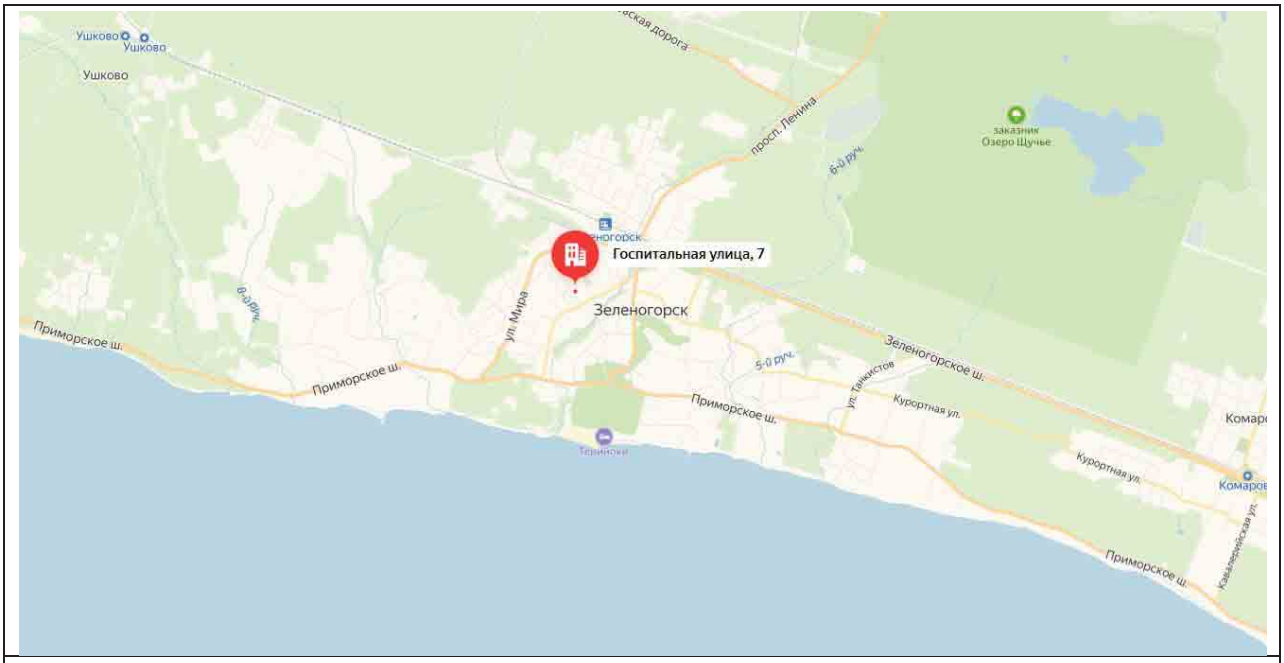

Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

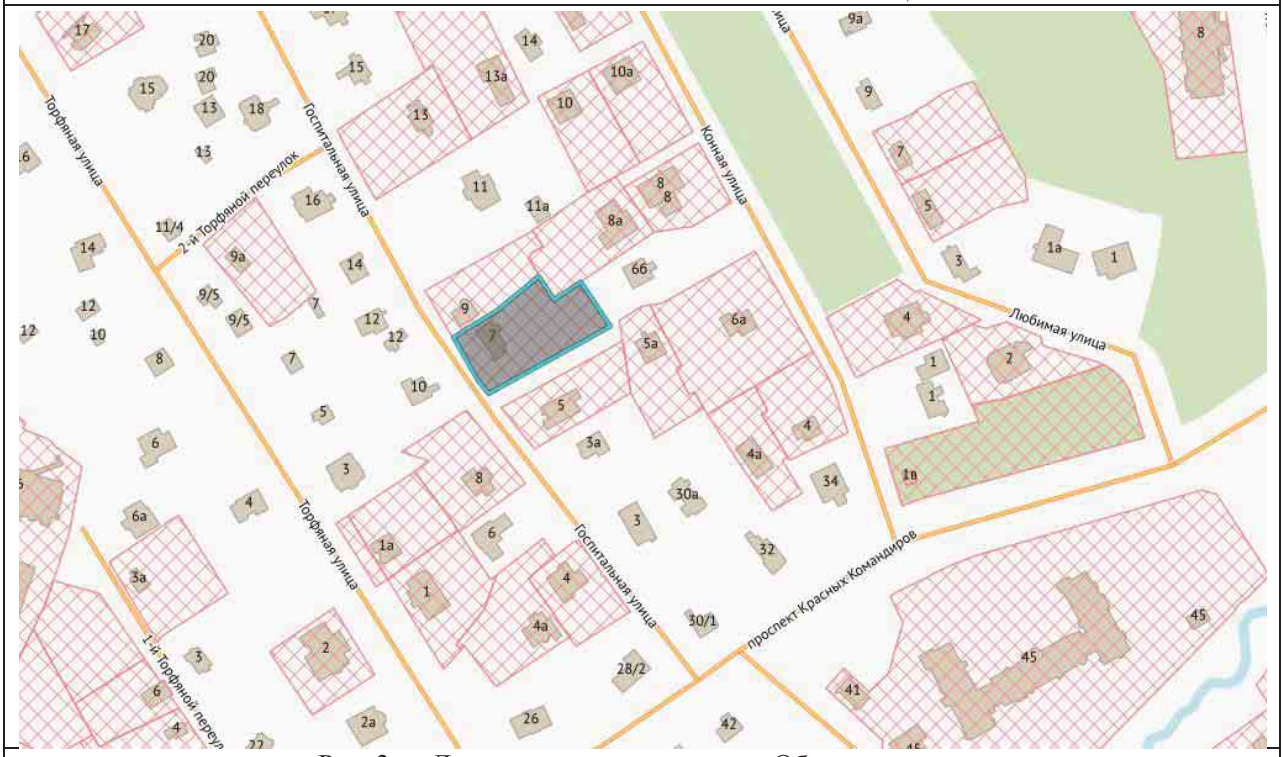

Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	1 896 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022481:2084
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона 1ЖД – зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) 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 78:38:0022481, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка города Зеленогорска
Подъезд к участку	Со стороны Госпитальной ул. (1-я линия)

2.3. Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общая характеристика здания

Кадастровый номер	78:38:0022481:2051
Площадь застройки, кв.м	128,5
Общая площадь здания, кв. м	151,1
Объем здания, куб. м	530
Группа капитальности	Нет данных
Назначение	Нежилое здание
Материал стен	Рубленные из бревен
Год постройки	1900 (историческое здание)
Год последнего капитального ремонта	1951
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (требует восстановления)
Водоснабжение	Есть (от местного источника)
Канализация	Есть (сброс в местный отстойник)
Отопление (централизованное/печное)	Есть (печное)
Газоснабжение	Есть (в здание не заведено)
Техническое состояние инженерных систем	Плохое
Состояние по осмотру	Здание находится в плохом (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 г. Зеленогорска, в зоне индивидуальной жилой застройки.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Госпитальной ул. (1-я 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 50 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 500 м (10 мин пешего хода) от Объекта оценки расположены остановки общественного транспорта (на Мира ул.) и на расстоянии около 500 м – ж.-д. ст. Зеленогорск. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая.

2.3.3. Обременения объекта

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН, в отношении земельного участка зарегистрированы ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 1 896 кв. м;
2. Охранная зона водопроводных сетей площадью 33 кв. м;
3. Охранная зона водопроводных сетей площадью 11 кв. м;
4. Охранная зона газораспределительной сети площадью 10 кв. м.

что подтверждается актуальными на дату оценки данными РГИС (http://new.rgis.spb.ru/);

в отношении здания не зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости.

Ограничения КГИОП

Согласно справке КГИОП № 01-25-29648/19-0-1 от 19.12.2019, **объект** по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Госпитальная улица, дом 7, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27).

Здание в составе Объекта оценки является историческим.

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

*Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.; в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Согласно справке КГИОП № 01-25-29651/19-0-1 от 24.12.2019, **земельный участок** по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Госпитальная улица, дом 7, литера А, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район, г. 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 Режимами, 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.

22.8.6.3.4. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельных участков с кадастровым номерами 78:38:0022464:1148; 78:38:0022446:3390 – не более 18 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.

Ограничения ГО и ЧС

Согласно справке ГУ МЧС № 287-5-1-2 от 14.01.2020, Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Согласно справке КПООС № 01-27433/19-0-1 от 25.12.2019, земельный участок в составе Объекта оценки не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

2.3.4. Фотографии Объекта оценки

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1. Вид Объекта оценки</td><td>Фото 2. Вид Объекта оценки</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 3. Вид Объекта оценки</td><td>Фото 4. Вид Объекта оценки</td></tr>
</table>

	
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 и ближайшего окружения



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 14. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 15. Вид ближайшего окружения и подъездных путей



Фото 16. Вид ближайшего окружения и подъездных путей

	
Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки
	
Фото 19. Газоснабжение	Фото 20. Колодец на участке (местное водоснабжение)

2.3.5. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Зеленогорск, Госпитальная ул., д. 7, лит. А

06 февраля **2020 г.**

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	г. Зеленогорск, Госпитальная ул., д. 7, лит. А	1896	78:38:0022481:2084
2	Здание		151,1	78:38:0022481:2051

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
2	Отдельный	Есть	Рубленные из бревен	+	+(местн.)	+(печное)	+(местн.)	Аварийное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

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

Примечания: -

Представитель (ООО «Клиринг»)

Ф. И. О. Лыкова Т.П.

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 жилого дома.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	**9 250 000**	
Земельный участок	9 200 000	
Здание	50 000	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	8 300 000	10 200 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	**9 260 000**	
Земельный участок	9 200 000	
Здание	60 000	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	8 300 000	10 200 000