

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
нежилых зданий с земельным участком,
расположенных по адресу:
г. Сестрорецк, Тарховский пр., д. 24, лит. В**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 29.07.2020.
- 1.2. Дата составления отчета – 30.07.2020.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

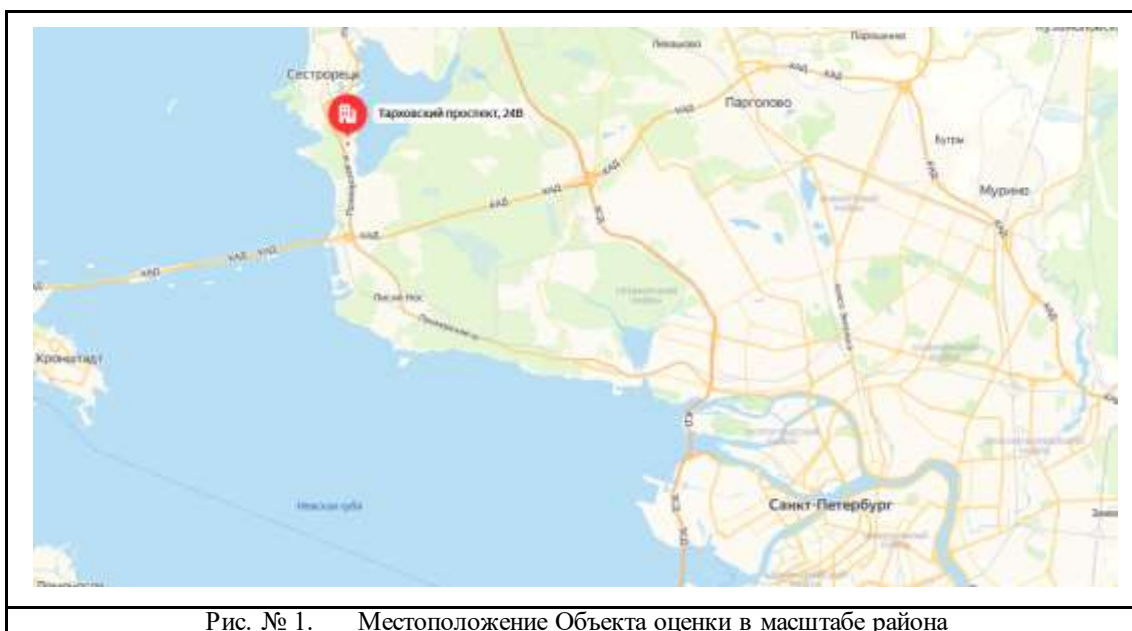


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



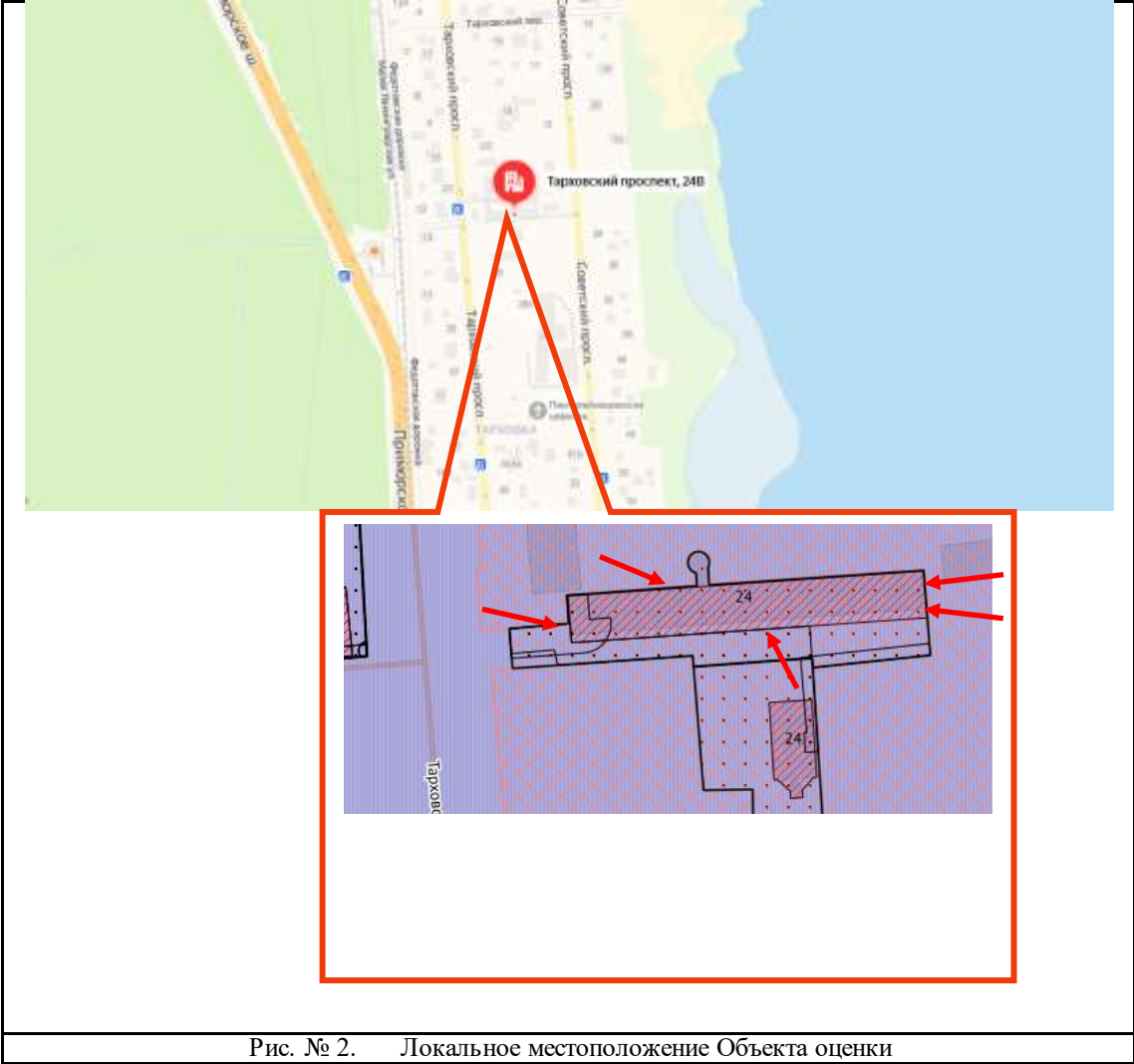


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 334 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0011225:1062
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блокмодульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зонах:</p> <p>«РЗ» - зоне объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, дачного фонда с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (южная часть участка);</p> <p>«1ЖД» - зоне 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 (северная часть участка).</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне «ТРЗ-2» - в зоне рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешенной застройки (ИЖС, складская / коммунальная / хозяйственная, также рекреационная застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: санаторный комплекс Минобороны РФ с сопутствующими хозяйственными объектами, индивидуальные жилые дома, объект образования и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Тарховского проспекта, по охраняемой территории Минобороны РФ, огороженной по периметру

Форма участка, рельеф	Форма сложная, участок без существенных перепадов высот
2.3 Описание улучшений	
2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:	
Кадастровый номер	78:38:0011223:27
Площадь застройки, кв.м	790,9
Общая площадь здания, кв.м	775,9
Объем здания, куб.м	4593,0
Группа капитальности	I
Тип объекта	Сооружение
Назначение	Нежилое
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1984
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3(1-3)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	5 входов с территории (вкл. ворота)
Окна (количество, направленность)	Оконные проемы стандартного типа (равномерно по периметру здания)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть (централизованное)
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Сооружение находится в неудовлетворительном состоянии. Объект представляет собой сооружение бывшей котельной, <u>пристроенное</u> к соседнему хозяйственно-складскому зданию на территории санаторного комплекса Министерства обороны РФ. Объект подвергнулся пожару, захламлен, не используется. В ч.п. 2 (пом. 1-Н) проходят трубы; в ч.п. 8 (пом. 1-Н) – насосная – расположен действующий водомерный узел, обслуживающий территорию санаторного комплекса Министерства обороны РФ. Дымовая труба (лит. в), а также оборудование котельной, расположенное в ч.п. 9 (пом. 1-Н) полностью утрачены.

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: ИЖС, складская / коммунальная / хозяйственная, также рекреационная застройка. В ближайшем окружении Объекта находятся: санаторный комплекс Минобороны РФ с сопутствующими хозяйственными объектами, индивидуальные жилые дома, объект образования и пр. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Тарховским просп., Тарховским пер., Советским пр., Жуковым пер. В квартале расположены индивидуальные жилые дома, объект образования, территория санаторного комплекса Минобороны РФ, с включением обслуживающих объектов коммунальной и складской застройки, в состав которого входит и Объект оценки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены обширные рекреационные территории с включением парковых зон, детская площадка, пляжная линия озера Сестрорецкий разлив
Наличие парковки	Парковка свободная, возможна по обочине Тарховского пр., а также ограниченная – на охраняемой огороженной территории расположения Объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Здание расположено на охраняемой территории комплекса объектов Минобороны РФ, доступ к которой возможен с Тарховского пр. Подъезд возможен с Тарховского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Беговая» – 19 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Туристская база» – в 30 метрах от Объекта оценки; ж/д платформа «Разлив» – около 1 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП № 01-25-7425/20-0-1 от 07.05.2020, оцениваемый земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Тарховский проспект, дом 24, литера В; находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)04 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

Объект по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Тарховский проспект, дом 24, литера В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (38) 04).

В пределах границ оцениваемого участка отсутствуют объекты (выявленные

объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр 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 КГИОП № 01-25-7421/20-0-1 от 22.04.2020, оцениваемый объект по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Тарховский проспект, дом 24, литера В 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)04).

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».

Описание квартальных режимов использования, определённых законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7

ЗРЗ(38)04

(Курортный район Санкт-Петербурга, Тарховка)

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.

22.8.2.1. Специальные требования режимов в ЗРЗ(38)04:

22.8.2.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями, сооружениями вдоль Советского пр. и Тарховского пр. - не менее 30 м);

тип крыш (скатные).

22.8.2.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

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

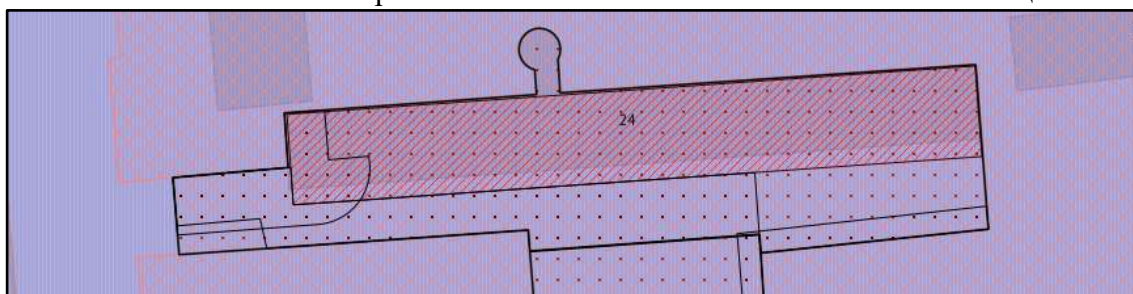
22.8.2.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)04:

22.8.2.2.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га.

22.8.2.2.2. Максимальная площадь нежилой застройки – 700 кв. м.

Зоны особого режима использования

Выявленные Зоны особого режима использования в отношении Объекта оценки:



На оцениваемый земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- Охранная зона тепловых сетей площадью 152 кв. м.
- Единая зона регулирования и хозяйственной деятельности площадью 1334 кв. м;
- Право прохода и проезда площадью 351 кв. м;
- Охранная зона газораспределительной сети площадью 59 кв. м;
- Охранная зона водопроводных сетей.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КППООС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих

и планируемых к созданию ООПТ.

2.3.4 Фотографии объекта

Вид территории Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1. Доступ к Объекту



Фото 2. Огороженная территория Объекта



Фото 3. Подъезд к Объекту



Фото 4. Подъезд к Объекту



Фото 5. Подъездные пути. Ближайшее окружение



Фото 6. Подъездные пути. Ближайшее окружение





Фото 7. Вид территории Объекта оценки



Фото 8. Вид территории Объекта оценки



Фото 9. Вид территории Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение, вид Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение, вид Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение, вид Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение на территории



Фото 14. Ближайшее окружение



Фото 15. Ближайшее окружение

Фото 16. Ближайшее окружение

Состояние сооружения в составе Объекта оценки (литера В)



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.

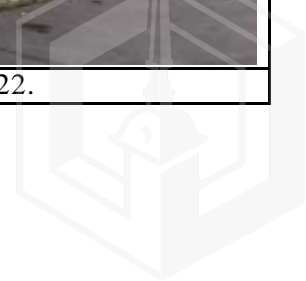




Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27. Вход со стороны Тарховского пр.
(с территории)



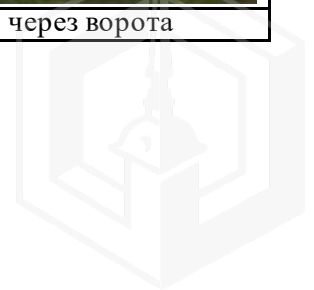
Фото 28. Доступ через ворота



Фото 29. Доступ через ворота



Фото 30. Доступ через ворота



Внутреннее состояние Объекта



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.



Фото 35.



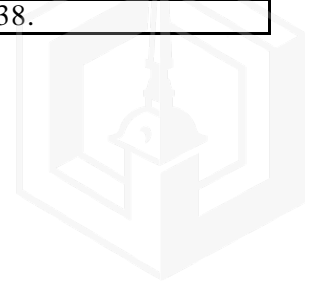
Фото 36.



Фото 37.



Фото 38.





Φοτο 39.



Φοτο 40.



Φοτο 41.



Φοτο 42.



Φοτο 43.



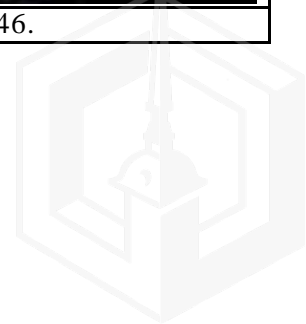
Φοτο 44.



Φοτο 45.



Φοτο 46.





Φοτο 47.



Φοτο 48.



Φοτο 49.



Φοτο 50.



Φοτο 51.



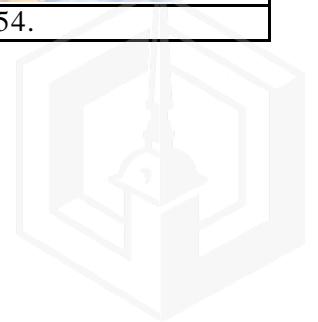
Φοτο 52.



Φοτο 53.



Φοτο 54.





Φοτο 55.



Φοτο 56.



Φοτο 57.



Φοτο 58.



2.3.5 Акт осмотра Объекта оценки

А К Т контрольного осмотра здания от «29» июля 2020 г.

1. Объект оценки:

Сооружение с земельным участком:

- Сооружение котельная, площадью 775,9 кв. м, кадастровый номер 78:38:0011223:27;

- Земельный участок, площадью 1 334 кв. м, кадастровый номер 78:38:0011225:1062.

2. Адрес объекта оценки: г. Сестрорецк, Тарховский пр., д. 24, лит. В.

3. Данные по объекту капитального строительства – сооружение:

№	Площадь земельного участка	Площадь ОКС по КП, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1 334	775,9	3	5 входов в с территории (вкл. ворот)	есть	кирпич	+	+	+	+	неудовлетворительное	Не используется

Примечания: Объект представляет собой сооружение бывшей котельной, примыкающее к соседнему хозяйственно-складскому зданию на территории санатория Министерства Обороны РФ. Объект подвергался пожару, захламен. Доступ к Объекту ограничен, территория огорожена, охраняется. Выявленные признаки перепланировки: заложен проход в пом. 1-Н (ч.п. 9).

В ч.п. 2 (пом. 1-Н) проходит трубы; в ч.п. 8 (пом. 1-Н) – насосная – расположен действующий водомерный узел, обслуживающий территорию санаторного комплекса Министерства Обороны РФ. Дымовая труба (лит. в) полностью утрачена. Металлическая лестница, обеспечивающая доступ на 2 этаж (пом. 4-Н) – срезана, доступ ограничен.

Прилегающий земельный участок (кадастровый номер: 78:38:0000000:14) захламен металлоломом, строительным мусором вдоль северной части территории Объекта.

Представитель (ООО «Клиринг»)	
Ф. И. О.	<i>Алексеев А.А.</i>
Подпись	<i>Алексеев А.А.</i>



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 является использование существующего Объекта под складские цели после проведения ремонта.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	4 500 000	
Земельный участок	2 800 000	
Сооружение котельная	1 700 000	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	4 100 000	5 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	4 840 000	
Земельный участок	2 800 000	
Сооружение котельная	2 040 000	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	4 400 000	5 300 000

