

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу:
г. Зеленогорск, Выборгская ул., д. 3, лит. В**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 06.10.2020.
- 1.2. Дата составления отчета – 07.10.2020.
- 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.

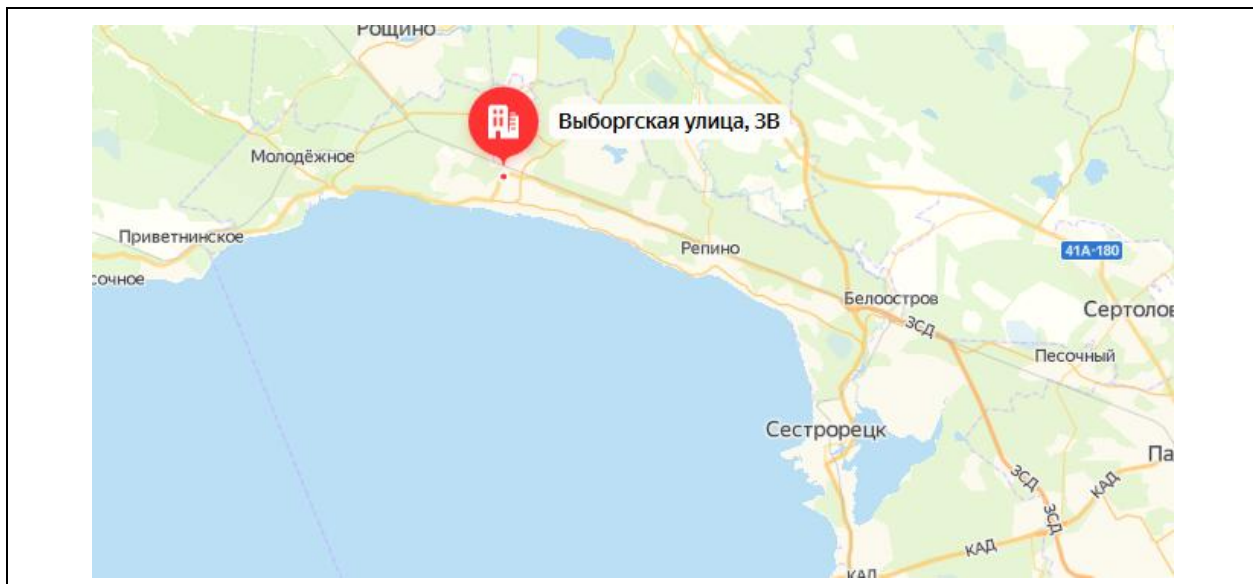


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

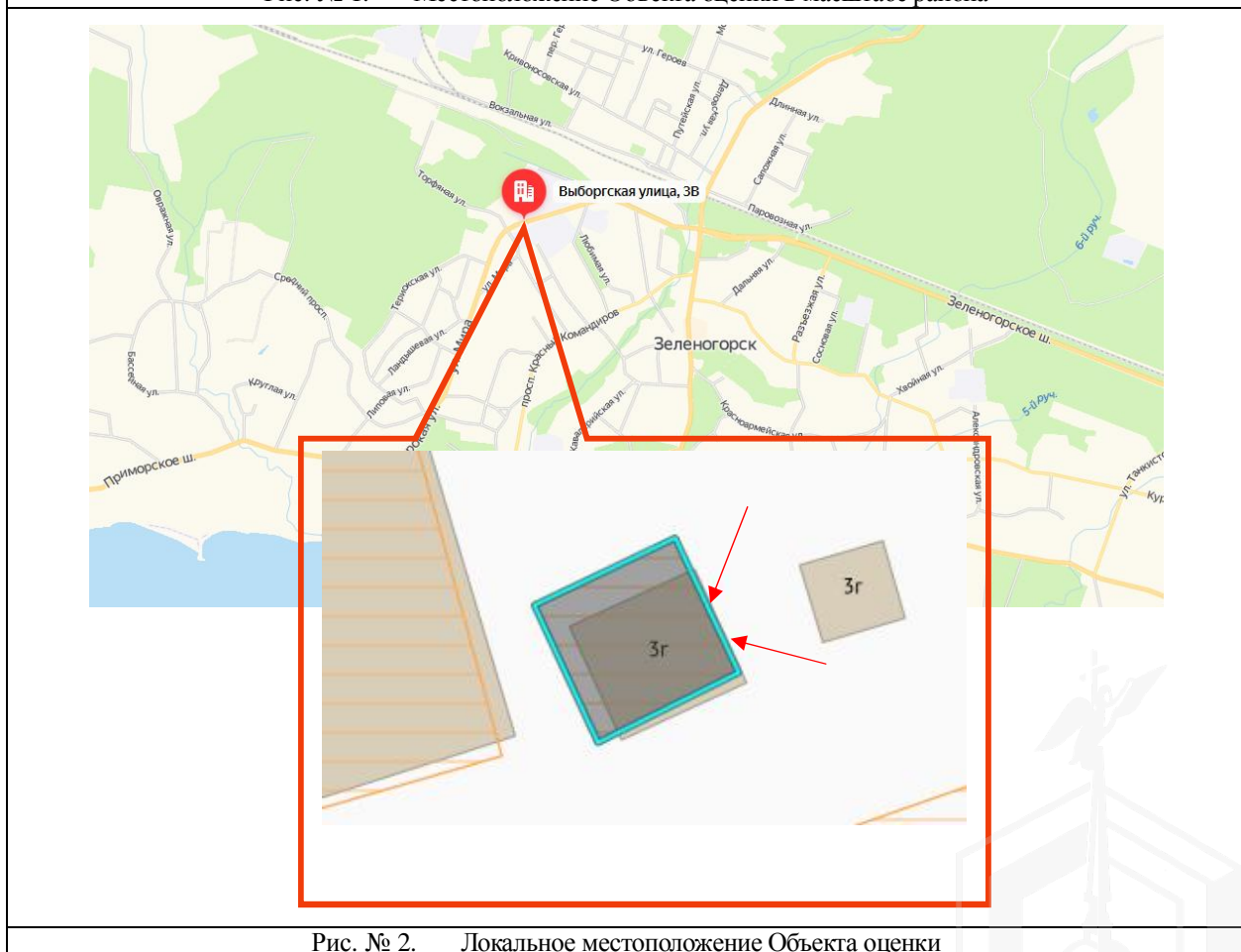


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	137 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022481:2002
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов бытового обслуживания
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 зоне <u>И1</u> - зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне <u>ТИ1-1</u> - подзоне объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V класса опасности.</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Земельный участок расположен в границах единой 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), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешенной застройки (складская / коммунальная / хозяйственная, также ИЖС, рекреационная застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: производственно-складские, бытовые здания, индивидуальные жилые дома и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Выборгской ул., доступ не ограничен, территория Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма четырехугольная, участок без существенных перепадов высот



2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:38:0022481:2049
Площадь застройки, кв.м.	96,1
Общая площадь здания, кв.м.	70,1
Объем здания, куб.м.	379,0
Группа капитальности	II
Тип объекта	Здание
Назначение	Склад
Материал	Наружные стены, перегородки – кирпичные
Год постройки	1956
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	2 входа со двора
Окна (количество, направленность)	Оконные проемы стандартного типа (равномерно по периметру здания); все, кроме 1, заложены кирпичом
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется, свободно от имущества третьих лиц. Ввиду долгого периода консервации, подверглась обрушению кирпичная кладка, облицовка здания, внутренние помещения, под воздействием сырости, поражены грибок

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: складская / коммунальная / хозяйственная, также ИЖС, рекреационная застройка. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Выборгской ул., Торфяной ул., пр. Красных Командиров, Конной ул. В квартале расположены объекты коммунальной и складской застройки, индивидуальные жилые дома, АЗС Ленгаз-Эксплуатация и пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков)	Вблизи от Объекта оценки расположены обширные рекреационные территории с включением парковых зон, детская площадка, Финский залив

и т.д.)	
Наличие парковки	Парковка свободная, возможна по обочине Выборгской ул., а также на территории расположения Объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с Выборгской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Беговая» – 47 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Выборгская улица, 3» – в 100 метрах от Объекта оценки; ж/д платформа «Зеленогорск» – около 1,7 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП №01-25-14137/20-0-1 от 10.08.2020, объект по адресу: 197720, Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Выборгская улица, дом 3, 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)27).

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 письму КГИОП №01-25-14138/20-0-1 от 26.08.2020, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Выборгская улица, дом 3г, литера В, кадастровый номер 78:38:0022481:2002, находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

В пределах границ вышеуказанного 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.

Описание квартальных режимов использования, определённых законом

Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7

ЗРЗ(38)27

(Курортный район Санкт-Петербурга, 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 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.

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

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 земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- охранная зона канализационных сетей.



Условные обозначения

-  границы испрашиваемого земельного участка/территории
-  зоны особого режима использования, сформированные по результатам топогеодезических работ
- Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет**
-  земельные участки
- Зоны особого режима использования**
-  единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  охранная зона канализационных сетей

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки, ближайшее окружение



Фото 3. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 4. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 5. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 6. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 7. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 8. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту

Состояние здания Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



2.3.5 Акт осмотра Объекта оценки

А К Т контрольного осмотра здания от «06» октября 2020 г.

1. Объект оценки:

Здание с земельным участком:

- Земельный участок, площадью 137 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022481:2002.

- Нежилое здание, площадью 70,1 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022481:2049;

2. Адрес объекта оценки: г. Зеленогорск, Выборгская ул., д. 3, лит. В.

3. Данные по объекту капитального строительства:

№	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	137	70,1	1	2 входа со двора	есть	кирпич	+	-	-	-	неудовлетворительное	Не используется

Примечания: Земельный участок с древесно-кустарниковой растительностью, не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, свободно от имущества третьих лиц, оконные проемы заложены кирпичом, кроме 1.

Представитель (ООО «Клиринг»)	
Ф. И. О.	<i>Сидорова М.А.</i>
Подпись	<i>М.А. Сидорова</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:	600 000	
Земельный участок	400 000	
Нежилое здание	200 000	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	500 000	700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	640 000	
Земельный участок	400 000	
Нежилое здание	240 000	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	600 000	700 000

