**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, БЕРЕЗОВЫЙ ПЕР., Д.5, ЛИТ. А**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 21.09.2020;

1.2. Дата составления отчета 22.09.2020;

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.

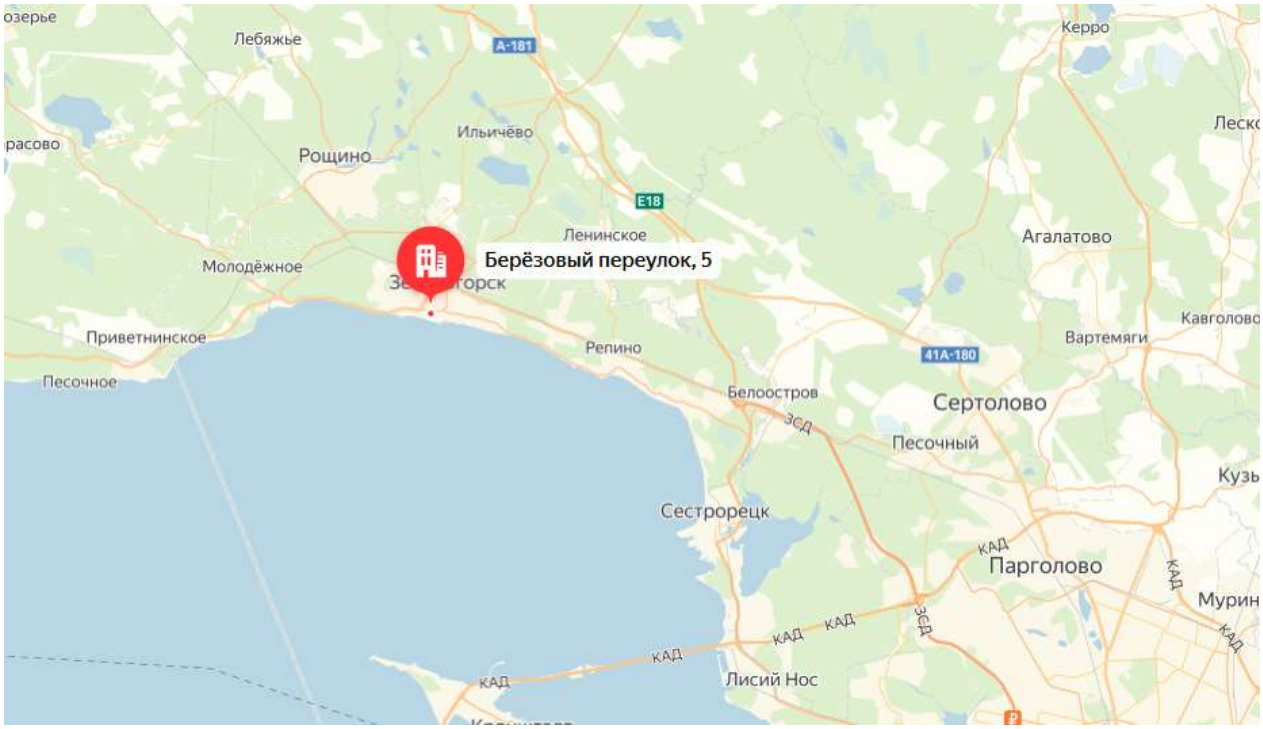



Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

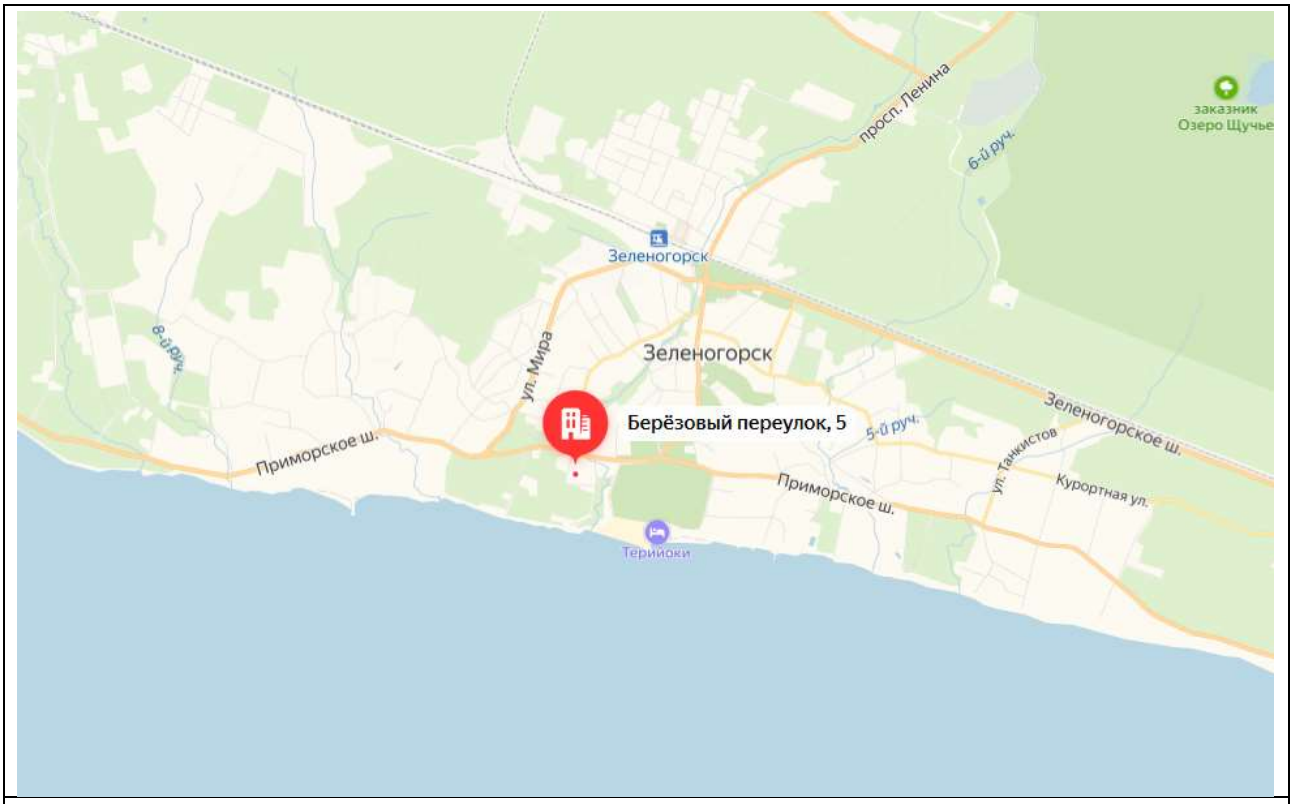



Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

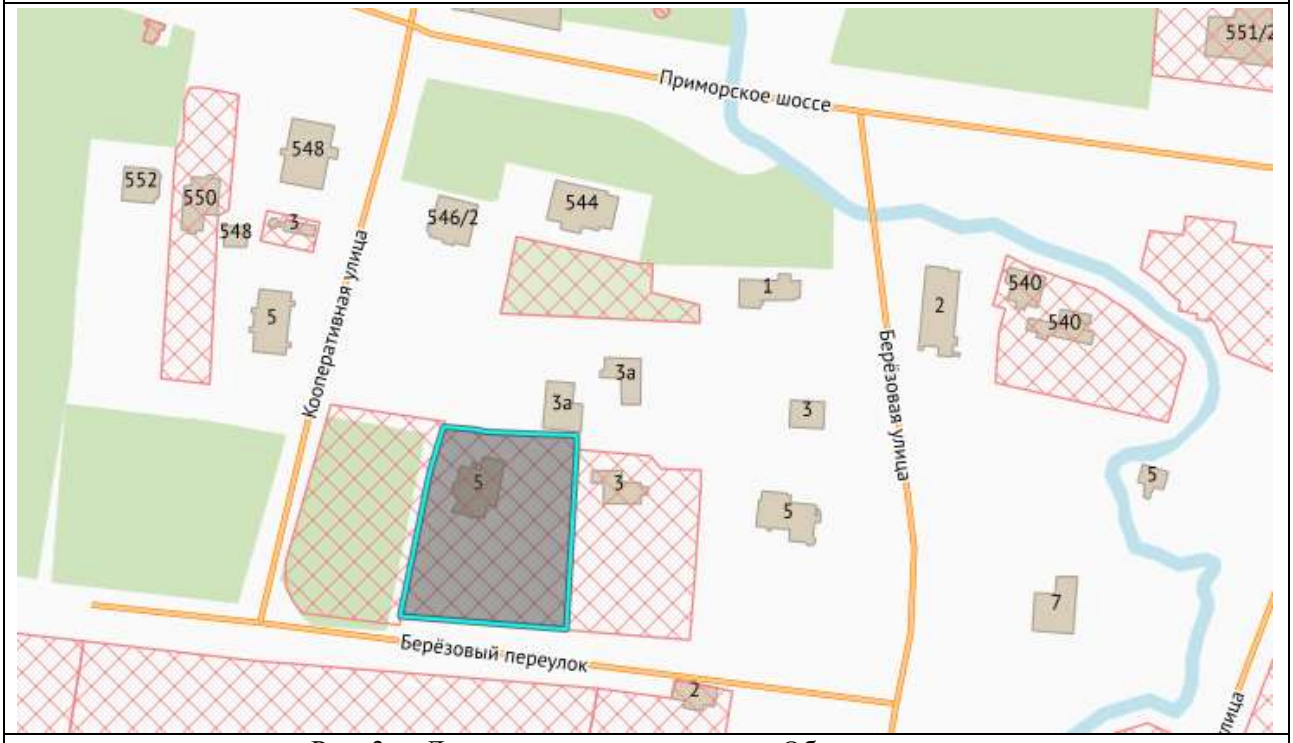



Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| | |
|---|---|
| Площадь земельного участка | 3 054 кв. м |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:38:0022476:28 |
| 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;<br>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 78:38:0022476, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями |
| Ближайшее окружение | Индивидуальная жилая застройка города Зеленогорска |
| Подъезд к участку | Со стороны Березового пер. (1-я линия) |

## 2.3. Описание объекта капитального строительства (здания)

### 2.3.1. Общая характеристика здания

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 78:38:0022476:18 |
| Площадь застройки, кв.м | н/д |
| Общая площадь здания, кв. м | 273,4 |
| Объем здания, куб. м | н/д |
| Группа капитальности | н/д |
| Назначение | Нежилое здание |
| Материал стен | Рубленые |
| Год постройки | 1900 (историческое здание) |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 2 |
| Наличие подвала | Нет |
| Тип входа | Отдельный вход с улицы |
| Наличие оконных проемов | Есть (утрачены) |
| Инженерная инфраструктура | |
| Электроснабжение | Есть (требует восстановления) |
| Водоснабжение | Нет |
| Канализация | Нет |
| Отопление (централизованное/печное) | Печное |
| Газоснабжение | Нет |
| Техническое состояние инженерных систем | Утрачены |
| Состояние по осмотру | Здание находится в негодном к эксплуатации (аварийном) состоянии; было подвержено пожару, в результате – практически полностью разрушено; обрушены перекрытия и крыша; в центре здания две печные кирпичные трубы |

### 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.<br>Объект оценки расположен в исторической части г. Зеленогорска. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки, близость к Золотому пляжу и Зеленогорскому ПКиО |
| Общее состояние окружающей территории | Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен |
| Наличие парковки | Есть, свободная |
| Удобство подъезда к объекту | Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Березового пер. (1-я линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.<br>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 Приморском ш.) и на расстоянии около 2000 м – ж.-д. ст. Зеленогорск.<br>Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая. |

### 2.3.3. Обременения объекта

**Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН**,

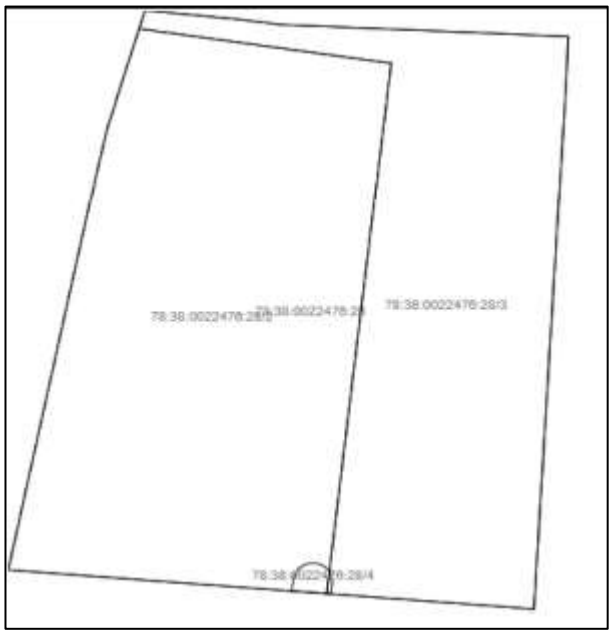
в отношении **земельного участка** зарегистрированы ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

1. Водоохранная зона водного объекта, площадью 3054 кв. м, срок: с 06.07.2015 на неопределенный срок;

2. Территория объекта культурного наследия, площадью 1766 кв. м, срок: с 06.07.2015 на неопределенный срок;

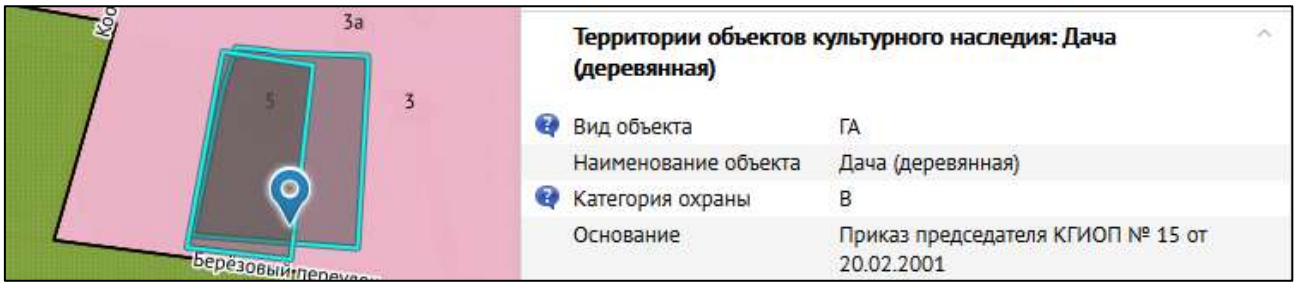
3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 1 287 кв. м, срок: с 06.07.2015 на неопределенный срок;

4. Охранная зона газораспределительной сети, площадью 11 кв. м;



в отношении **здания** зарегистрированы ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

1. Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.




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

**Ограничения КГИОП**

Согласно справке КГИОП № 01-25-29726/19-0-0 от 18.12.2019, **объект** по адресу: г. Зеленогорск, Березовый пер., д.5, лит.А на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дача (деревянная)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно справке КГИОП № 01-25-29889/19-0-0 от 20.12.2019, **земельный участок** по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Берёзовый переулок, дом 5 расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», (основание: Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001, адрес НПА: г. Зеленогорск, Березовый пер., 5).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)26 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район) согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

Здание по вышеуказанному адресу является выявленным объектом культурного наследия «Дача (деревянная)».

**Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия** (ст. 5.1. ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 18.07.2019) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»):

1. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

**Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия** (ст. 47.2 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 18.07.2019) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»):

1. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, должны предусматривать консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

В отношении выявленного объекта культурного наследия устанавливаются требования к сохранению объекта культурного наследия, не включающие требования к реставрации объекта культурного наследия.

2. Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, сроки (периодичность) проведения таких работ определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия на основании составленного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

**Режимы зон охраны объектов культурного наследия: ЗРЗ(38)26**

*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.

*22.8.6.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)26:*

22.8.6.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система доминант;

принцип застройки рассредоточенными зданиями;

устройство аллейных посадок вдоль проезжей части улиц;

тип крыш (скатные).

22.8.6.1.2. 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.

22.8.6.1.3. Запрещается устройство 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.

*22.8.6.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)26:*

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

22.8.6.2.2. Максимальная площадь застройки:

жилой – 200 кв. м;

нежилой – 800 кв. м.

22.8.6.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка –15%.

22.8.6.2.4. Минимальный отступ жилых зданий, строений от красной линии – 10 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 № 01-27610/19-0-1 от 23.12.2019, земельный участок в составе Объекта оценки не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| **Общий вид территории Объекта оценки, ближайшего окружения, подъездных путей** | |
|---|---|
|  |  |
| Фото 1. Вид Объекта оценки | Фото 2. Вид Объекта оценки |
|  |  |
| Фото 3. Вид Объекта оценки | Фото 4. Вид Объекта оценки |
|  |  |
| 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. Вид территории Объекта оценки | Фото 12. Вид территории Объекта оценки |
|  |  |
| Фото 13. Вид подъездных путей и ближайшего окружения | Фото 14. Вид подъездных путей и ближайшего окружения |
|  |  |
| Фото 15. Вид ближайшего окружения | Фото 16. Вид ближайшего окружения |

| Здание в составе Объекта оценки | |
|---|---|
|  |  |
| Фото 17. Вид Объекта оценки | Фото 18. Вид Объекта оценки |
|  |  |
| Фото 19. Вид Объекта оценки | Фото 20. Вид Объекта оценки |
|  |  |
| Фото 21. Вид Объекта оценки | Фото 22. Вид Объекта оценки |
|  |  |
| Фото 23. Вид Объекта оценки | Фото 24. Вид Объекта оценки |

## 2.3.5. Акт осмотра Объекта оценки

**А К Т**
**контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:**
**г. Зеленогорск, Березовый пер., дом 5, литера А**

**21 сентября 2020 г.**

1. Объект оценки:

| № | Тип объекта | Адрес | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок | г. Зеленогорск, Березовый пер., дом 5, литера А | 3054 | 78:38:0022476:28 |
| 2 | Здание | | 273,4 | 78:38:0022476:18 |

2. Данные по зданию:

| Этаж-ность | Тип входа | Наличие окон | Материал стен здания | Коммуникации | | | | Состояние | Текущее использование |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. | | |
| 2 | Отдельный | Есть (утрачены) | Рубленые | + (утрачено) | - | - | - | Негодное к эксплуатации. Разрушено в результате пожара | 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 | + | - | - | - | Ровный, без особенностей |

Примечания:

Представитель (ООО «Клиринг»)

Ф. И. О. Лыкова Т.П.

Подпись

Обеспечение доступа

Ф. И. О. Зайцева Татьяна Валерьевна

СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга», 437-24-19,
437-36-26, 8-921-403-61-02

## 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 сохранение и капитальный ремонт 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:** | **15 900 000** | |
| Земельный участок | 15 800 000 | |
| Здание | 100 000 | |
| Диапазон стоимости, руб. без учета НДС | 14 300 000 | 17 500 000 |
| **Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:** | **15 920 000** | |
| Земельный участок | 15 800 000 | |
| Здание | 120 000 | |
| Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС | 14 300 000 | 17 500 000 |