



## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	2 155 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:15:0008058:5
Зонирование по градостроительной ценности	«ЗЖД» – Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; «ТЗЖДЗ» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанной застройки (многоквартирная среднеэтажная жилая застройка, общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: объекты образования, объекты торговли (розничные сетевые магазины) и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Майкова пер.
Форма участка, рельеф	Форма сложная многоугольная, участок без существенных перепадов высот

## 2.3 Описание улучшений

### 2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:15:0008058:12
Площадь застройки, кв.м.	906,2
Общая площадь здания, кв.м.	1 376,1
Объем здания, куб.м.	6 119,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Нежилое
Назначение	Административное
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1901
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный вход с улицы и отдельный вход со двора

Окна (количество, направленность)	Стандартные оконные проемы равномерно по периметру здания, на улицу и во двор
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены (требуют восстановления)
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	Здание находится на консервации в аварийном состоянии. Здание не эксплуатируется. Часть помещений захламлена, часть перекрытий первого этажа обвалилась.

### 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 представлено: многоквартирной среднеэтажной жилой застройкой, объектами сервисно-коммунального обслуживания, общественно-деловой застройкой. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Майковым пер., Урюпиным пер., Охотничьим пер., Балтийской ул. Большую часть квартала занимает жилая застройка и застройка объектами образования
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен (скверы, детская площадка, спортивная площадка и т.п.)
Наличие парковки	Парковка возможна по Майкову пер.
Транспортная доступность,	
удобство подъезда к объекту	Объект расположен на первой линии Майкова пер.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Нарвская» – 0,96 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта – по ул. Маршала Говорова; ж/д станция «Балтийская» – около 1,5 км

### 2.3.3 Обременения объекта

КГИОП –

Согласно письму КГИОП №01-25-8172/20-0-1 от 08.05.2020, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Майков переулок, дом 4а, 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(15)01).

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 письму КГИОП №01-25-8173/20-0-1 от 12.05.2020, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Майков переулок, дом 4а, литера А находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(15)01 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

Объект по адресу: Санкт-Петербург, Майков переулок, дом 4а, литера А 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(15)01).

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.

Режимы зон охраны объектов культурного наследия: ЗРЗ(15)01

Описание квартальных режимов использования, определённых законом Санкт-Петербурга

от 24 декабря 2008 года № 820-7

ЗРЗ(15)01

(Кировский район Санкт-Петербурга, пр. Стачек)

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 Режимом.

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

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 Режимом.

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.

Согласно выписке из ЕГРН, установлены *Зоны особого режима использования* в отношении оцениваемого земельного участка:

- Охранная зона водопроводных сетей, площадью 65 кв. м.

Нормативный документ: СНиП от 27.7.1984 № 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», утв. пост. Госстроя СССР от 27.7.1984 № 123. СНиП от 30.12.1980 № П-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий», утв. пост. Госстроя СССР от 30.12.1980 N 213.

Кроме того, согласно данным РГИС (<http://new.rgis.spb.ru/>):

- Охранная зона канализационных сетей.

Нормативный документ: Пост. Правительства РФ от 12.02.1999 №167. Правила польз. системами коммунальн. канализации СПб (п. 9.2.). Утв. расп. Ком. по энергетике и инж. обесп. от 01.06.2000 №11.

Согласно Служебной записке от 30.04.2020: на испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- прошедшие кадастровый учет: охранная зона водопроводных сетей;
- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранная зона тепловых сетей, охранная зона канализационных сетей, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона сетей связи и сооружений связи, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КПООС – земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.



## 2.3.4 Фотографии объекта

### Вид Объекта оценки



Фото 1. Вид 1 Объекта оценки



Фото 2. Вид 2 Объекта оценки



Фото 3. Вид 3 Объекта оценки



Фото 4. Вид 4 Объекта оценки



Фото 5. Вид 5 Объекта оценки





Фото 6. Вид 6 Объекта оценки



Фото 7. Вид 7 Объекта оценки



Фото 8. Вид 8 Объекта оценки



Фото 9. Вид 9 Объекта оценки



Фото 10. Вид 10 Объекта оценки



Фото 11. Вид 11 Объекта оценки



Фото 12. Вид 12 Объекта оценки



Фото 13. Вид 12 Объекта оценки





Фото 14. Вид Объекта оценки, примыкающего к соседнему зданию



Фото 15. Вид Объекта оценки, примыкающего к соседнему зданию



Фото 16. Вид арки соседнего с Объектом оценки здания



Фото 17. Вид Объекта оценки, примыкающего к соседнему зданию

**Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение**

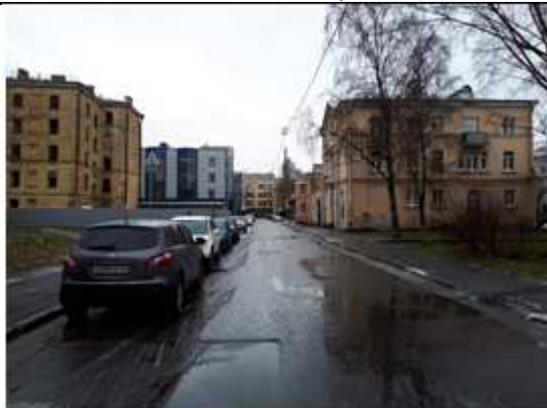


Фото 18. Майков пер.



Фото 19. Майков пер.



## 2.3.5 Акт осмотра

### А К Т контрольного осмотра Объекта оценки от 19 ноября 2020 г.

1. Адрес:  
г. Санкт-Петербург, Майков переулок, д. 4а, лит. А.  
2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь ОКС, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	Отг.	Кан.		
1	2 155	1 376,1	2	Отдельный с улицы и со двора	Есть, по периметру здания, ориентации – во двор и на улицу	кирпичные	+	+	+	+	аварийное	Не используется

Примечания: Здание находится на консервации.

Представитель (ООО «Клиринг»)

Ф. И. О.

Подпись

Лыкова Т.П.



## 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, принимая во внимание, ограничения накладываемые расположением Объекта оценки в зоне регулирования застройки ЗРЗ(15)01 (запрет на снос и изменение внешнего облика исторических зданий), с учетом анализа рынка коммерческой недвижимости и выводов, сделанных по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является капитальный ремонт (полное восстановление) существующего здания и приспособление под современное использование в коммерческих целях, в следующих вида разрешенного использования (для функциональной зоны ТЗЖДЗ):

- бытового обслуживания (код 3.3)<sup>1</sup>;
- медицины (амбулаторно-поликлиническое (код 3.4.1) и ветеринарного (код 3.10.1) обслуживания);
- делового управления (код 4.1);
- банковской и страховой деятельности (код 4.5).

## 2.5 Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:</b>	<b>32 600 000</b>	
<b>Стоимость земельного участка (НДС не облагается)</b>	<b>27 000 000</b>	
<b>Стоимость ОКС</b>	<b>5 600 000</b>	
то же, руб./кв.м, без учета НДС	23 690	
Диапазон стоимости, руб.	29 300 000	35 900 000
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	21 292	26 088
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:</b>	<b>33 720 000</b>	
<b>Стоимость земельного участка (НДС не облагается)</b>	<b>27 000 000</b>	
<b>Стоимость ОКС</b>	<b>6 720 000</b>	
то же, руб./кв.м, с учетом НДС	24 504	
Диапазон стоимости, руб.	30 300 000	37 100 000
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	22 019	26 960

<sup>1</sup> Здесь и далее код согласно «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», в соответствии с видами разрешенного использования, согласно ПЗЗ Санкт-Петербурга

