

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу:
г. Сестрорецк, ул. Григорьева, д. 18/6, лит. Б**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 15.01.2021.
- 1.2. Дата составления отчета – 18.01.2021.
- 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.

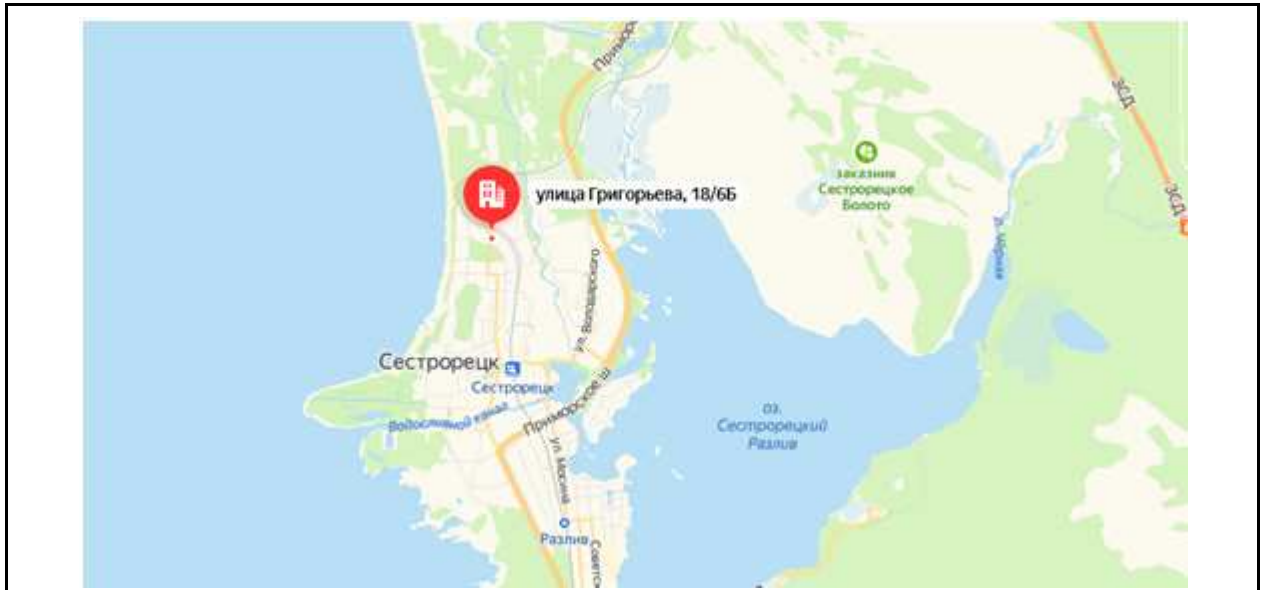
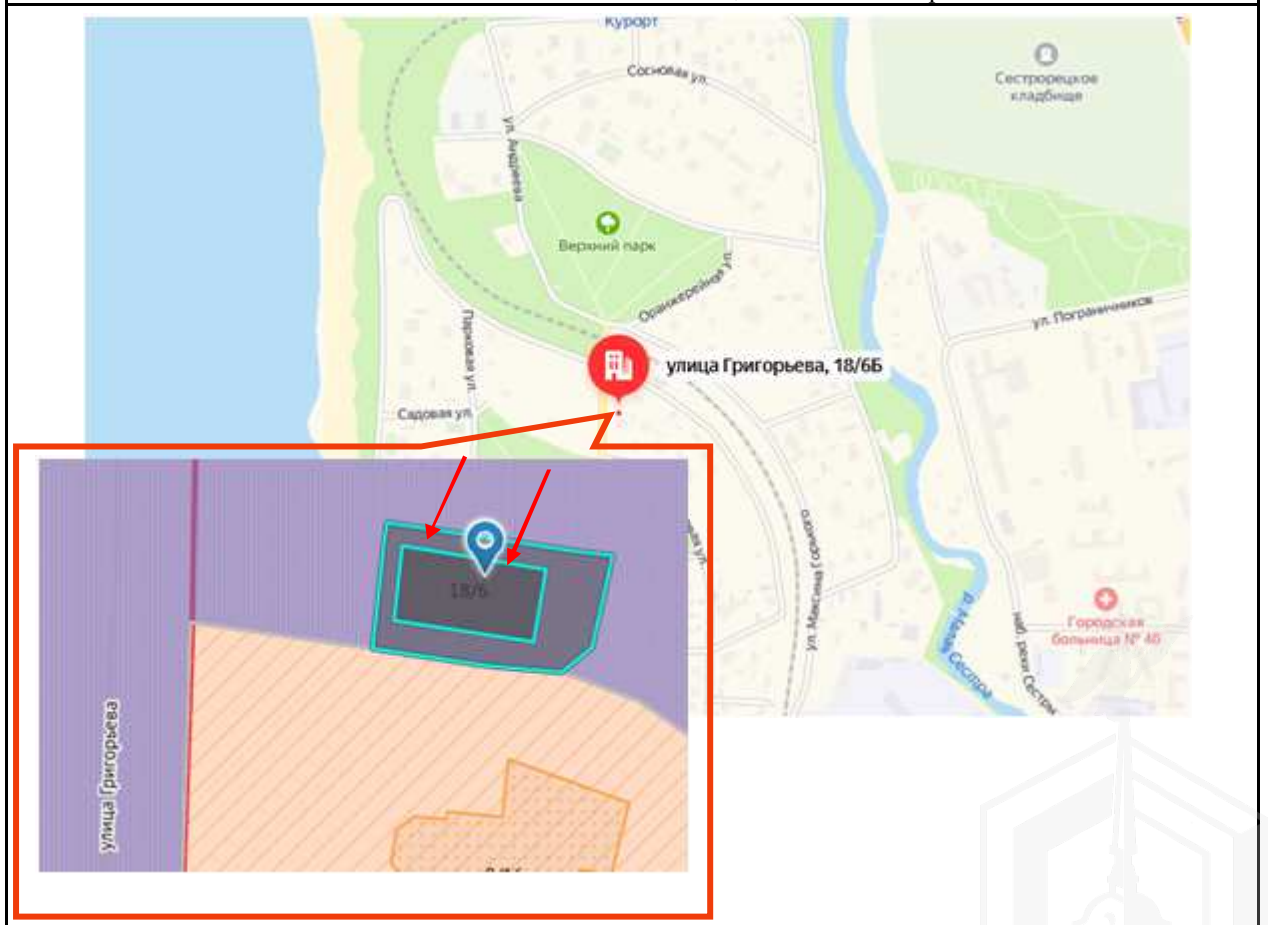


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	198 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:1112510:2001
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения распределительных пунктов
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>1ЖД</u> - 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. 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>Т1Ж2-2</u> - 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	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанной застройки (складская / коммунальная / хозяйственная, жилая, рекреационная застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: индивидуальные жилые дома, рекреационные объекты и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Григорьева, доступ не ограничен, территория расположения Объекта огорожена
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:38:1112510:2014
Площадь застройки, кв.м.	76,9
Общая площадь здания, кв.м.	61,8
Объем здания, куб.м.	283,0
Группа капитальности	II
Тип объекта	Здание
Назначение	Склад
Материал	Наружные стены, перегородки – кирпичные
Год постройки	1987
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)	-
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (утрачено)
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. Здание заброшено, подвержено естественному разрушению ввиду отсутствия должных условий консервации, нарушена целостность проемов, сквозные трещины в кирпичной кладке. Существенных деформаций стен не выявлено

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: жилая / рекреационная / складская / коммунальная / хозяйственная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал 78:38:1112510 образован ул. Григорьева, Курортной ул., Садовой ул., Ермоловским пр. В квартале расположены индивидуальные жилые дома.
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, Финский залив
Наличие парковки	Парковка свободная, возможна по обочине ул. Григорьева, а также на территории расположения Объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Григорьева
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Беговая» – 23 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Курортная улица» – в 100 метрах от Объекта оценки; ж/д платформа «Курорт» – около 1,3 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП №01-25-18468/20-0-1 от 01.10.2020, объект по адресу: 189640, Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Григорьева, дом 18/6, литера Б 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)12).

Согласно письму КГИОП №01-25-18467/20-0-1 от 19.10.2020, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Григорьева, дом 18/6, литера Б расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)12 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район, г. Сестрорецк).

Здание по вышеуказанному адресу не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.

Границы участка примыкают к объекту культурного наследия федерального значения «Дача Кривдиной», (адрес НПА: г. Сестрорецк, Григорьева ул., 16/8).

Описание квартальных режимов использования, определённых законом

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

ЗРЗ(38)12

(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 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.

Специальные требования режима в ЗРЗ(38)12:

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

устройство аллейных посадок вдоль проезжей части улиц;

сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система высотных доминант;

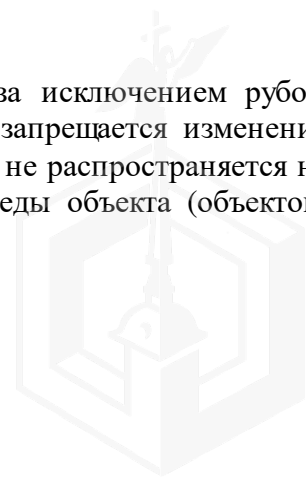
принцип застройки рассредоточенными зданиями;

тип крыш (скатные).

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.

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

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.



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

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1. Вид территории расположения Объекта оценки



Фото 2. Вид территории расположения Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 4. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту





Фото 7. Ближайшее окружение



Фото 8. Ближайшее окружение



Фото 9. Ближайшее окружение



Фото 10. Ближайшее окружение

Состояние здания Объекта оценки



Фото 11.



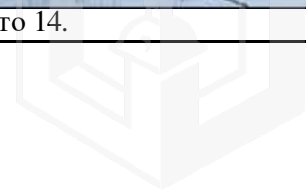
Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Φοτο 15.



Φοτο 16.



2.3.5 Акт осмотра Объекта оценки

А К Т контрольного осмотра здания от «15» января 2021 г.

1. Объект оценки:

Здание с земельным участком:

- Земельный участок, площадью 198 кв. м, кадастровый номер 78:38:1112510:2001.

- Нежилое здание, площадью 61,8 кв. м, кадастровый номер 78:38:1112510:2014;

2. Адрес объекта оценки: Сестрорецк, ул. Григорьева, д. 18/6, лит. Б.

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	198	61,8	1	2 входа со двора	-	карпач	+	-	-	-	неудовлетворительное	Не используется

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

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	2 200 000	
Земельный участок	1 400 000	
Нежилое здание	800 000	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	2 000 000	2 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	2 360 000	
Земельный участок	1 400 000	
Нежилое здание	960 000	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	2 100 000	2 600 000

