

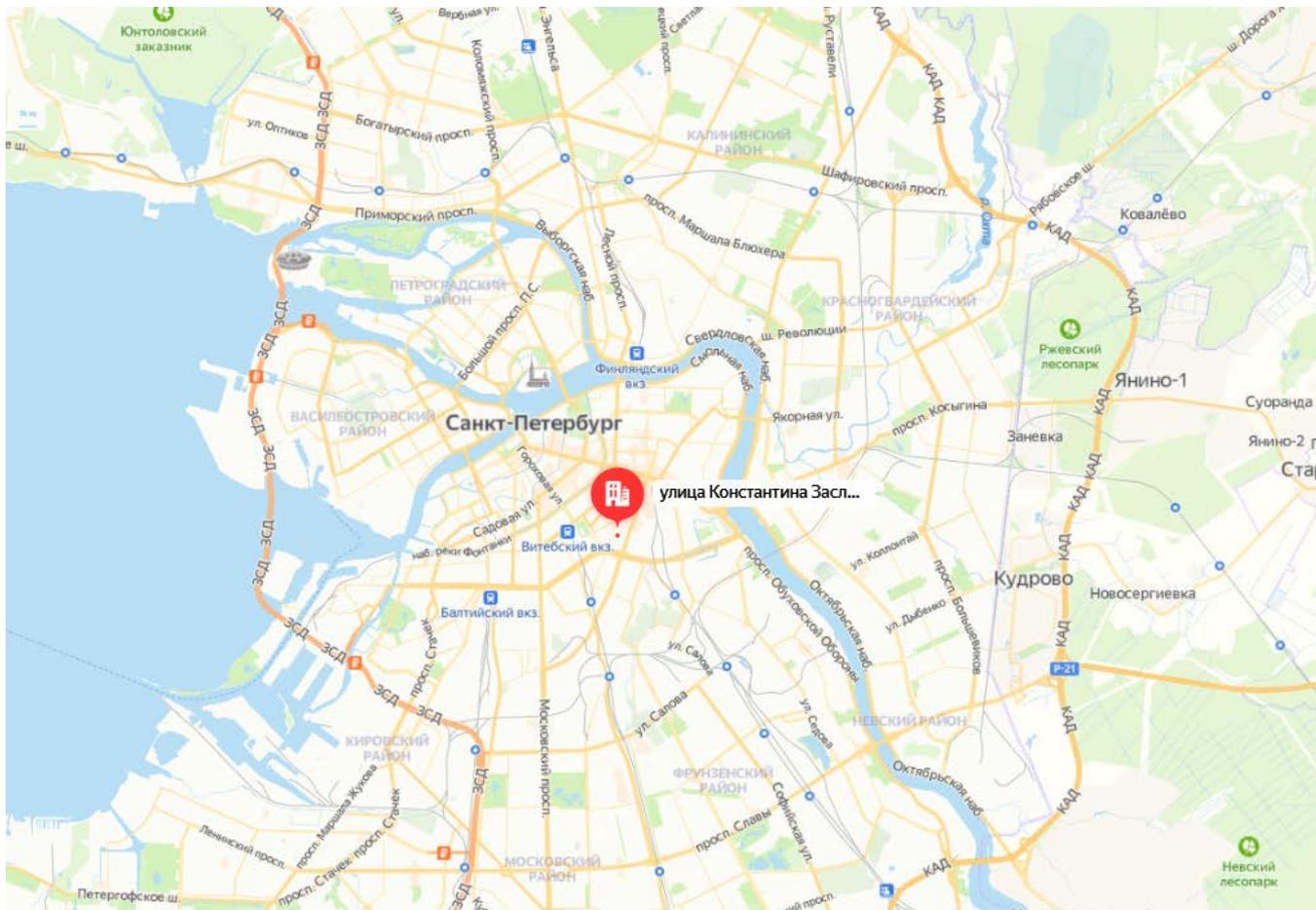
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б**

1. Данные об отчете

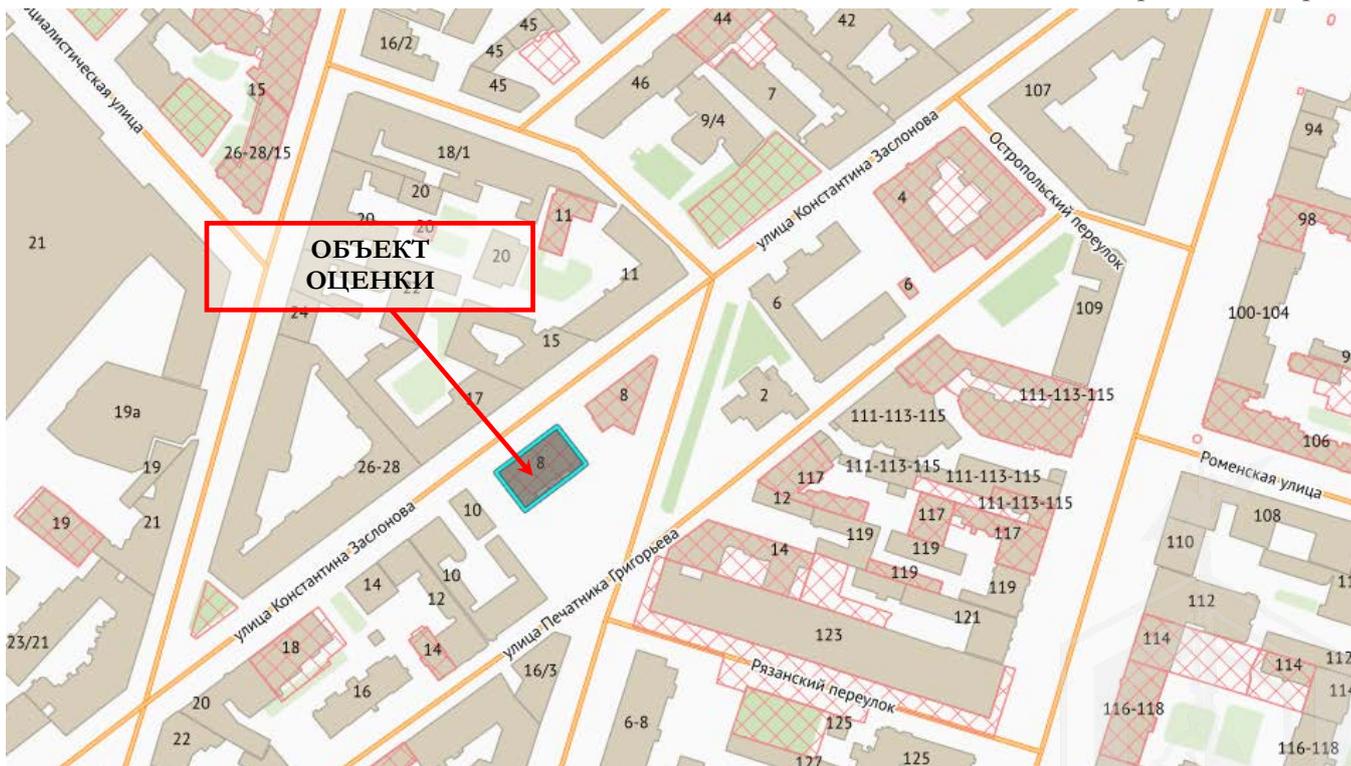
- 1.1. Дата проведения оценки: 10.06.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



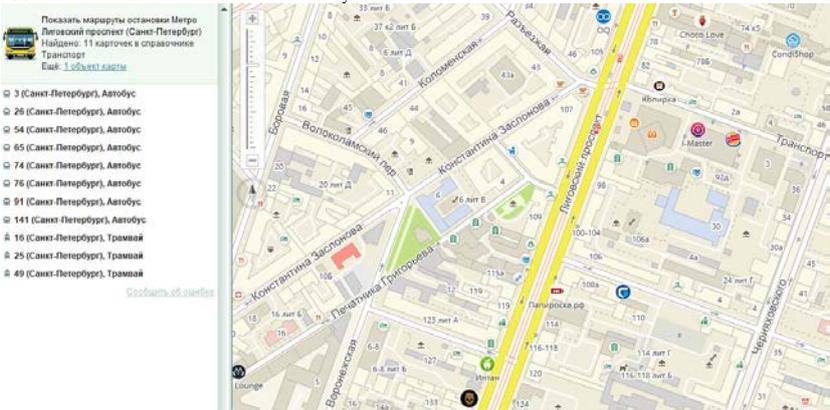
Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную:

- с севера – улица Константина Заслонова,
- с запада – улицей Боровая,
- с юга – улицей Летчика Григорьева,
- с востока – улицей Воронежская.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

<p>Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.</p>	<p>Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>На расстоянии около 500 м расположен сад Сан-Галли, в шаговой доступности расположено множество скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы Константина Заслонова, которая характеризуется низкими пешеходными и транспортными потоками. На расстоянии около 250 м от Объекта расположен Лиговский проспект – крупная магистраль Центрального района с высокой интенсивностью транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта с наименованием «станция метро «Лиговский проспект» расположена на Лиговском проспекте возле станции одноименной станции в 6 минутах пешком.</p>  <p>Принимая во внимание шаговую доступность станции метрополитена, а также количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.</p>

2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

<p>Площадь земельного участка, кв. м.</p>	<p>576</p>
<p>Кадастровый номер земельного участка</p>	<p>78:31:0001706:3212</p>
<p>Виды разрешенного использования*</p>	<p>В соответствии с градостроительным регламентом указанной территориальной зоны</p>
<p>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</p>	<p>Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.</p>
<p>Ближайшее окружение</p>	<p>Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки. Интенсивность пешеходных потоков – низкая.</p>
<p>Подъезд к участку</p>	<p>Со стороны улицы Константина Заслонова</p>
<p>Форма участка, рельеф</p>	<p>Форма участка близкая к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.</p>

*в соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №04-07-2502/21-0-0 от 12.02.2021 г.

2.3.2. Ограничения и обременения земельного участка

Согласно приложению №2 «Карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон и границ Санкт-Петербурга» к Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161)) оцениваемый объект расположен в границах функциональной зоны «ЗЖД» — зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов 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» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны «ТЗЖДЗ» — жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Законом 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, режимы использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(31) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

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

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- охранный зона водопроводных сетей;
- охранный зона канализационных сетей;
- охранный зона газораспределительной сети;
- охранный зона сетей связи и сооружений связи;
- охранный зона тепловых сетей.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001706:3010
Площадь застройки, кв.м.	нет данных
Общая площадь ОКС, кв. м.	1007,5
Полезная площадь ОКС, кв. м.	нет данных
Объем ОКС, куб. м.	нет данных
Материал	кирпич
Год постройки	1813 (согласно данным Выписки из ЕГРН)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	3
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Линия застройки	красная линия
Тип входа	отдельный
Окна	простые
Инженерная инфраструктура*	
Электроснабжение	нет (имеется возможность подключения)
Водоснабжение	нет (имеется возможность подключения)
Канализация	нет (имеется возможность подключения)
Отопление	нет (имеется возможность подключения)
Газоснабжение	нет (имеется возможность подключения)
Лифт	нет (имеется возможность подключения)
Техническое состояние инженерных систем	нет данных



Общее техническое состояние ОКС*	Общее состояние ОКС характеризуется как неудовлетворительное. Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц. В помещении находится водосточный люк.
Состояние по осмотру	Доступ во внутренние помещения здания Оценщикам не предоставлен, поэтому фотоматериалы проведены только с наружи здания. Фотоматериалы состояния внутренних помещений приведены согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 04 декабря 2020 года.

*

В соответствии с запросом от 05.04.2021 № 04-07-5769/21-0-0 по вопросу инженерной инфраструктуры или транзитных инженерных сетях, расположенных по адресу: Константина Заслонова ул., д. 8, литера Б, администрация Центрального района Санкт-Петербурга сообщает, что запрашиваемая информация отсутствует.

В соответствии с письмом от 28.04.2021 № 19-1483/21-2 по вопросу инженерной инфраструктуры или транзитных инженерных сетях, расположенных по адресу: Константина Заслонова ул., д. 8, литера Б, государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» сообщает следующее: здание в соответствии с распоряжением администрации Центрального района от 25.02.2011 №110-р признано аварийным, расселено, отключено от энергоресурсов и снято с эксплуатации. В учреждении отсутствуют сведения о наличии объектов инженерной инфраструктуры и/или транзитных инженерных сетей, расположенных в Здании, обеспечивающего другие здания, строения и сооружения.

Согласно Акту обследования МКД и земельного участка от 01 марта 2021 года, элементы не установлены. В результате обследования МКД и земельного участка установлено: по визуальным признакам Объект не используется, законсервирован. Администрацией Центрального района Санкт-Петербурга доступ на Объект не обеспечен. Лицо, ответственное за обеспечение доступа отсутствует.

Согласно историчной справке¹, оцениваемое здание ранее являлось жилым домом, построенным в первой четверти XIX века, по проекту неустановленного архитектора и представлял собой осколок застройки Ямской слободы. Согласно данным письма КИО № 05-07-11967/21-0-0 от 07.04.2021 г. назначение здания по адресу: Санкт-Петербург, Константина Заслонова, д. 8, литера Б изменено на нежилое.

Принимая во внимание вышесказанное, Оценщики исходили из предположения, что подключение к инженерным коммуникациям возможно в полном объеме для функционирования Объекта в соответствии с наиболее эффективным использованием (см. раздел «Особые допущения»).

2.4.2. План нежилого здания

Поэтажный план здания по адресу: Санкт-Петербург, Константина Заслонова, д. 8, литера Б, Заказчиком не предоставлен.

2.4.3. Техническое состояние конструктивных элементов

Технический паспорт на здание по адресу: Санкт-Петербург, Константина Заслонова, д. 8, литера Б, Заказчиком не предоставлен.

2.4.4. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 16.02.2021 №07-1326/21-0-1 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, режимы использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Константина Заслонова, д. 8, литера Б расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(31) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

В соответствии с письмом КГИОП от 15.02.2021 №07-1325/21-0-1, здание по вышеуказанному адресу не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.

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).

¹ <http://kanoner.com/2012/05/14/44312/>



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».

2.4.5. Фотографии Объекта оценки

	
<p>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Константина Заслонова)</p>	<p>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Константина Заслонова)</p>
	
<p>Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Константина Заслонова)</p>	<p>Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Константина Заслонова)</p>
	
<p>Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Константина Заслонова)</p>	<p>Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Константина Заслонова)</p>





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Константина Заслонова)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Константина Заслонова)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Константина Заслонова)



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания объекта оценки



Фото 12. Вид здания объекта оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



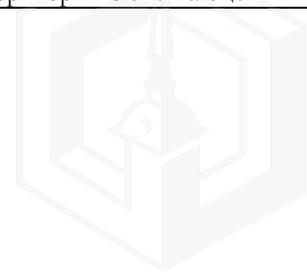
Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



2.4.6. Акт осмотра объекта

А К Т контрольного осмотра объекта капитального строительства от «09» июня 2021 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, Константина Заслонова, д. 8, литера Б
2. Данные по объекту капитального строительства:

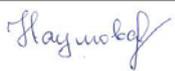
№	Площадь земельного участка	Площадь ОКС по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	576	1007,5	3	*	*	кирпич	-	-	-	*	*	

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный, линия застройки здания – первая.
- Наличие окон: оконные проемы простые.

Состояние: доступ во внутренние помещения нежилого здания (ОКС) Оценщикам не предоставлен. В соответствии с письмом от 28.04.2021 № 19-1483/21-2, здание признано аварийным, расселено. Согласно данным Акта обследования МКД и земельного участка от 01.03.2021 установлено, что по визуальным признакам Объект не используется, законсервирован.

- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 576 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 1 007,5 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне среднеэтажной жилой застройки вне зон с высоким пешеходным и автотранспортным трафиком (первая линия застройки).
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:
«ТЗЖДЗ» — жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- В соответствии с Законом 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, режимы использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Объект оценки расположен **в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(31) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.**
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, является **историческим зданием** (1913 года постройки) и характеризуется неудовлетворительным (аварийным) состоянием.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (с последними изменениями), не допускается снос (демонтаж) исторических (до 1917 года постройки) зданий.

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика.

Учитывая местоположение в центре города вне зон с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, а также хорошую транспортную доступность и конструктивно-планировочные решения, можно позиционировать здание в сегменте офисного (свободного) назначения. Помещения свободного назначения в центре города обычно используют для бытового обслуживания населения (мастерские, пункты выдачи и т.п.).

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	59 600 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается ²)	41 720 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	17 880 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	59 156
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	56 620 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	41 720 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	14 900 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	56 199

² Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

