

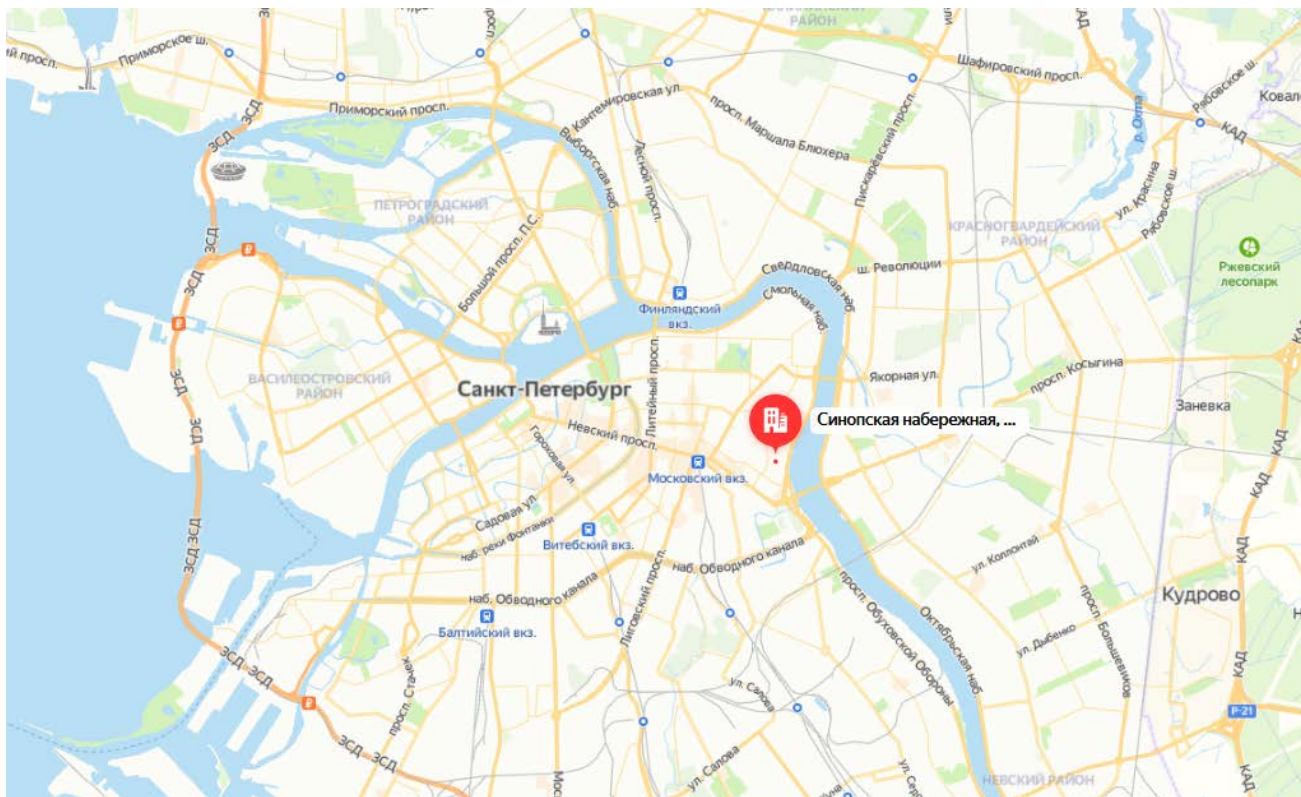
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 30, лит. О**

1. Данные об отчете

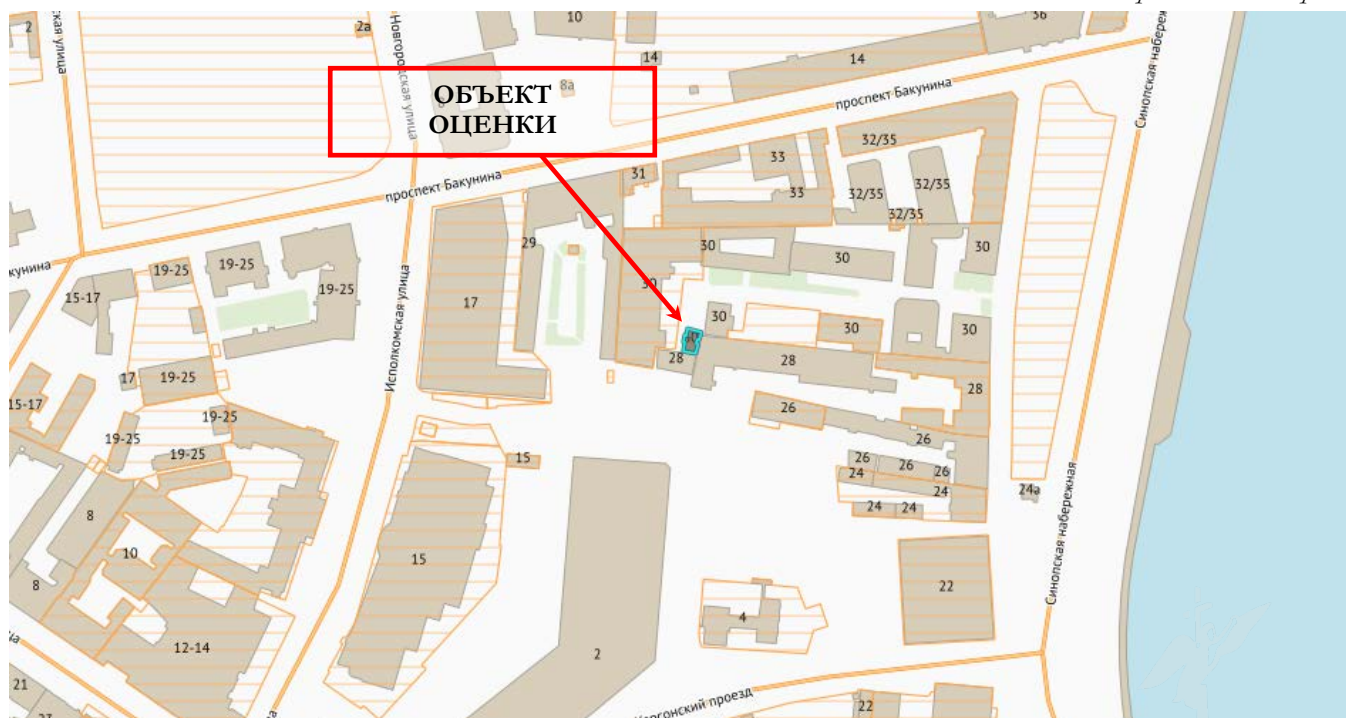
- 1.1. Дата проведения оценки: 21 июля 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 – проспектом Бакунина,
- с запада – Исполкомской улицей,
- с юга – Херсонским проездом,
- с востока – Синопской набережной.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	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, а также городская больница №46 (госпиталь для ветеранов войны).
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В квартале оценки имеется спортивная площадка, в соседних кварталах – зоны озеленения. Овсянниковский сад расположен на расстоянии около 900 м, сад больницы №46 – на расстоянии около 500 м. Расстояние до набережной реки Невы – менее 500 м.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Синопской набережной, которая является общегородской магистралью с высокой интенсивностью транспортных потоков. Подъезд к Объекту через ворота. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Исполкомской улице на расстоянии около 300 м (автобус №46, маршрутное такси №К-4). Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-1» расположена на расстоянии 950 м (около 11 минут пешком). Транспортная доступность характеризуется как хорошая.

2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	75,0
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001455:14
Виды разрешенного использования*	В соответствии с градостроительным регламентом указанной территориальной зоны.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки. Интенсивность пешеходных потоков – низкая.
Подъезд к участку	Со стороны Синопской набережной
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №01-21-5-37347/20 от 29.10.2020 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 первой категории;
- охранный зона канализационных сетей;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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

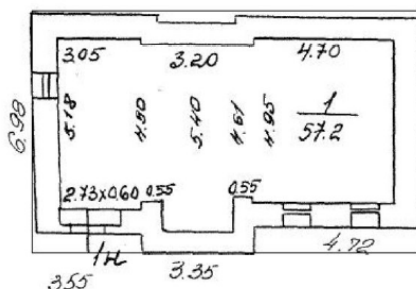
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001455:2022
Площадь застройки, кв.м.	нет данных
Общая площадь ОКС, кв. м.	57,2
Полезная площадь ОКС, кв. м.	нет данных
Объем ОКС, куб. м.	нет данных
Группа капитальности	II
Материал	кирпич
Год постройки	1916 (согласно данным Росреестра, адрес в сети интернет: https://pkk.rosreestr.ru)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора
Окна	оконные проемы в ч.п. 1 зашиты
Инженерная инфраструктура*	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление	нет
Газоснабжение	нет
Лифт	нет
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.

*по данным Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 04 декабря 2020 года.

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



$$H = 3.05$$

$$h = 2.60$$



2.4.3. Техническое состояние конструктивных элементов*

Наименование конструктивных элементов	Описание	Техническое состояние
Фундамент	бутовый ленточный	выпучивание и заметное искривление цоколя. Сквозные трещины
Стены	кирпич	массовое отпадание штукатурки. Выветривание швов.
Перекрытия	деревянные по металлическим балкам	поражение грибом, трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом
Крыша	кровельное желез по деревянным стропилам	неплотности фальцев, пробоины, нарушение примыканий, поражение гнилью стропильных ног и мауэрлатов.
Полы	бетонные	стирание поверхности, выбоины до 0,5 кв. м на площади до 25%
Инженерное обеспечение	электричество**	
Отделка	стены – штукатурка, покраска, местами – побелка потолков	сырые пятна, отслоение, местами вздутие и отставание краски
Состояние здания и отделки		неудовлетворительное

*по данным Технического паспорта от 16.02.2006 г.

**по данным Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 04 декабря 2020 года

2.4.4. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 19.10.2020 №01-25-18368/20-0-1 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: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 30, литера О расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(31) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

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).

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».

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



2.4.5. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Вход через арку к Объекту 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

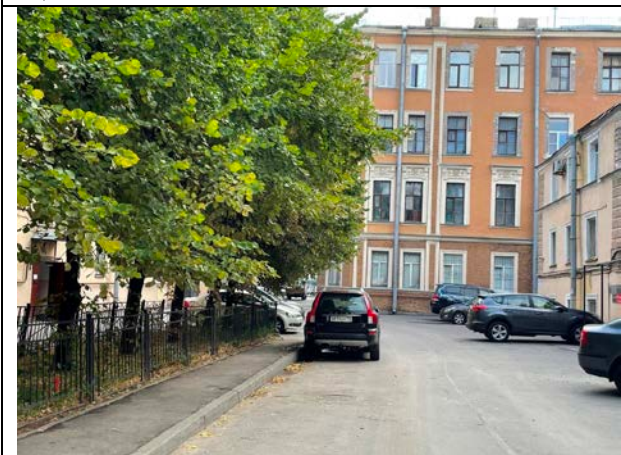


Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Вид здания объекта оценки



Фото 24. Вид здания объекта оценки





Фото 25. Вход в здание Объекта оценки



Фото 26. Вход в здание Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

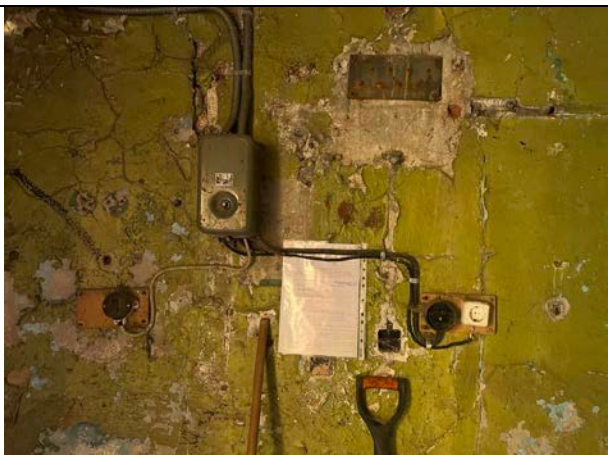


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



2.4.6. Акт осмотра объекта

Акт осмотра оцениваемого помещения

А К Т


контрольного осмотра помещения от 21 «июля» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 30, лит. О
2. Данные по помещению:

№	Площадь земельного участка кв.м.	Площадь ОКС кв. м	этажность	Тип входа	Материал стен	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
								Эл.	Вод	От.	Кан.
1	75	57,2	1	*	кирпич	*	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Наличие окон: в ч.п.1 оконные проемы зашиты;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Наличие перепланировок: визуально перепланировок не выявлено.

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 75 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 57,2 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне среднеэтажной жилой застройки вне зон с высоким пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовое расположение).
- 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** (1916 года постройки) и характеризуется неудовлетворительным 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, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика и использование его в качестве офисного (свободного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС, в том числе	3 740 000
земельный участок, руб.	2 692 800
нежилое здание, руб.	1 047 200
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС в части ОКС ¹ , в том числе	3 565 466,67
земельный участок, руб.	2 692 800,00
нежилое здание, руб. без учета НДС	872 666,67
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	3 366 000 - 4 114 000

¹ Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

