КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОС. ПЕСОЧНЫЙ, КЛЮЧЕВАЯ УЛ., Д. 23, ЛИТ. А;
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСЕЛОК ПЕСОЧНЫЙ, КЛЮЧЕВАЯ УЛ., ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 23

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 11.05.2022 г.

1.2. 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.

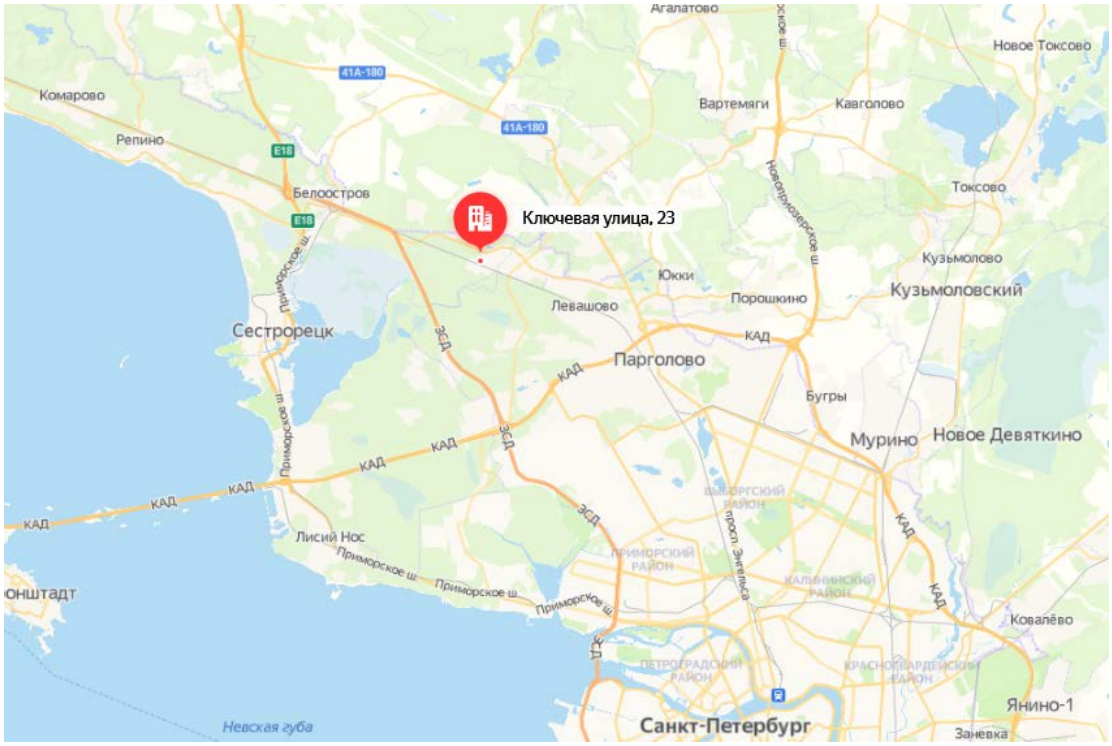


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

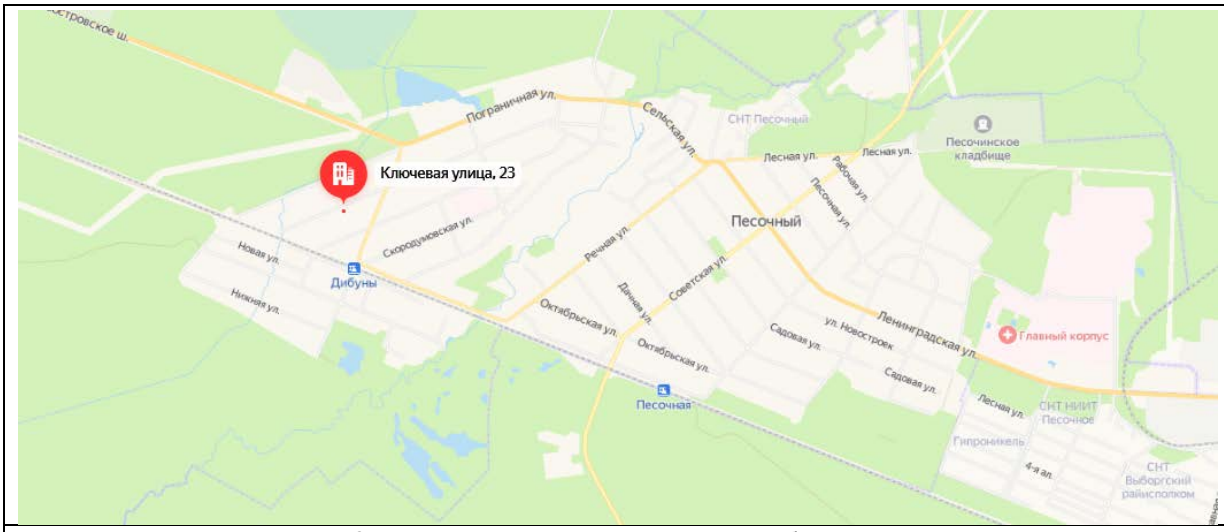


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

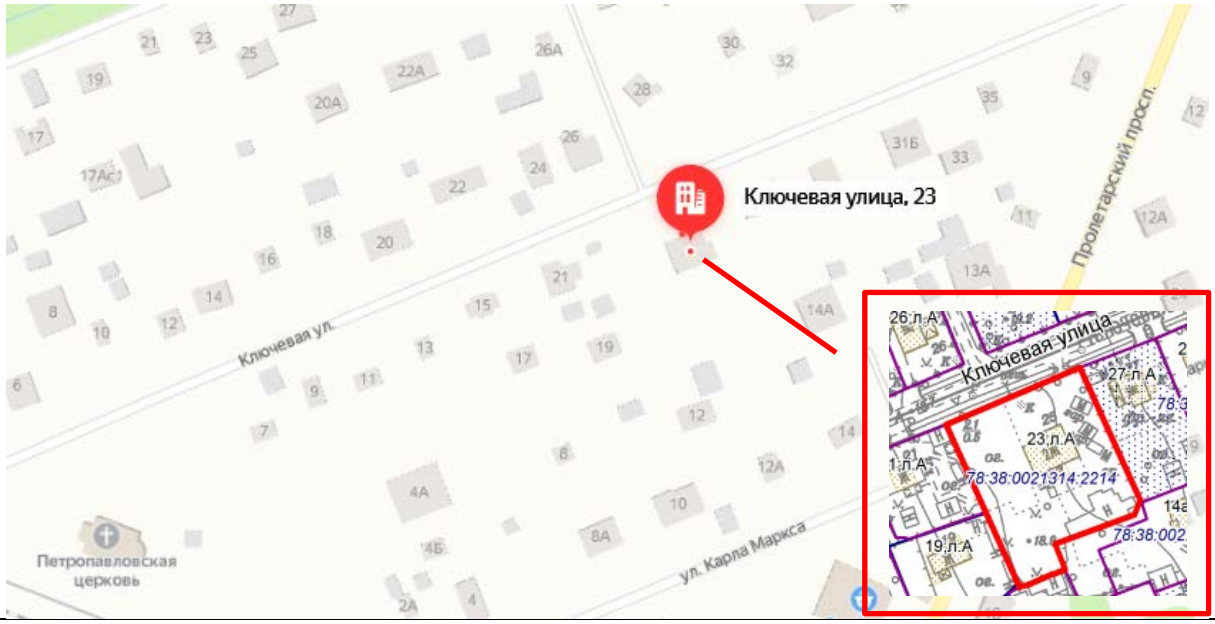


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	2 656 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021314:2214
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; 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 78:38:0021314, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями. На участок заведена система центрального газоснабжения, подключение отсутствует
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка поселка Песочный
Подъезд к участку	Со стороны ул. Ключевая
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка

	расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:38:0021314:80, по адресу: Санкт-Петербург, поселок Песочный, Ключевая ул., д. 23, литера А, наименование - жилой многоквартирный дом, площадью 306 кв.м, год постройки – 1917. В пределах территории оцениваемого земельного участка частично расположены: некапитальные хозяйственные постройки, деревянный туалет, состояние: ветхое

2.3. Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общая характеристика здания

Кадастровый номер	78:38:0021314:80
Площадь застройки, кв.м	213
Общая площадь здания, кв. м	305,9
Объем здания, куб. м	1254
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Материал стен	Рубленные из бревен Д. 220 мм
Год постройки	1917 (историческое здание)
Год последнего капитального ремонта	1957
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 14.03.2001:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в плохом (аварийном) состоянии. Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как многоквартирный жилой; входные дверные и оконные проемы заделаны

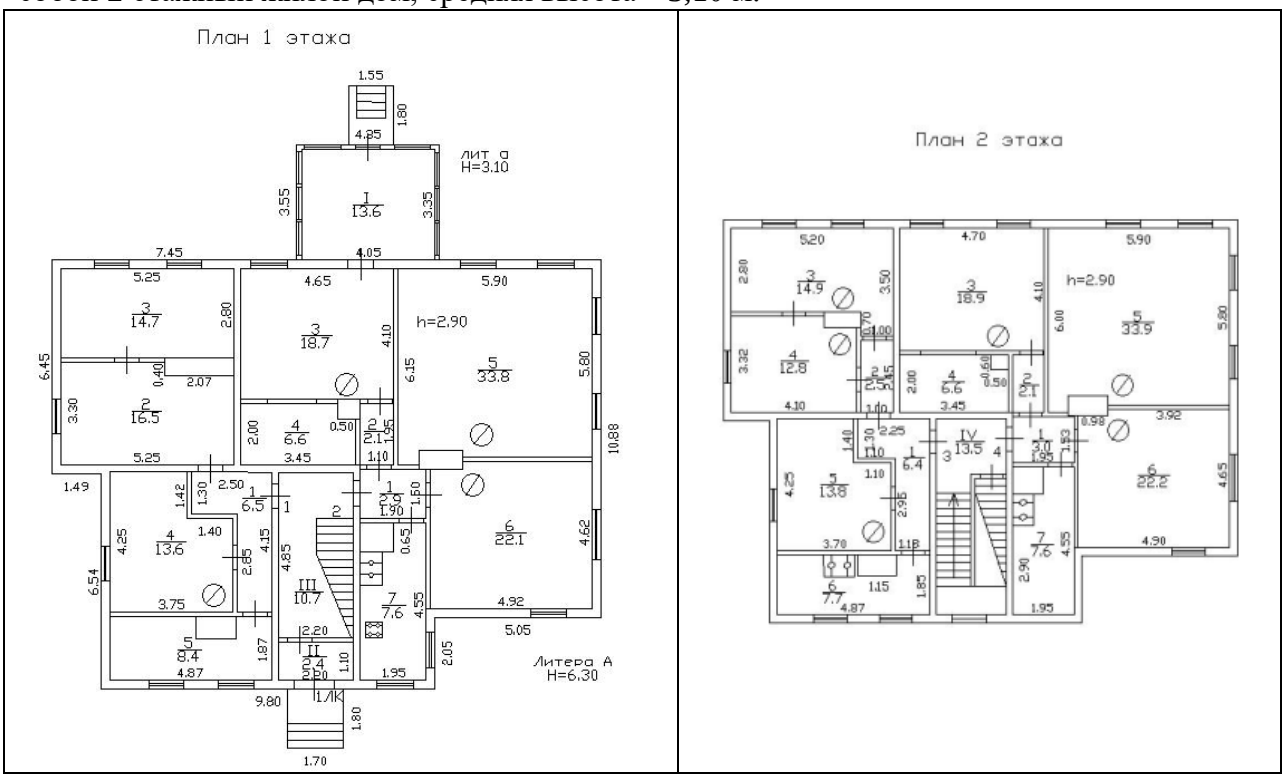
2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Курортном административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в околоцентральной части поселка Песочный, в 9 км от КАД. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Ключевой (1-я линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. 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 «Комендантский проспект» составляет около 23 км

Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,3 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта «Станция Дибуны» и на расстоянии около 0,3 км – ж.-д. ст. Дибуны. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая.

2.3.3. Планировка здания

По данным технической документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажный жилой дом, средняя высота – 3,10 м.



По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 14.03.2001, износ здания составлял 57%.

2.3.4. Ограничения (обременения) объекта

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН, сведения о правах и ограничениях (обременениях): не зарегистрировано.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Земельный участок (весь) находится в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» **Объект** расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)01, в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» **Земельный участок** расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)01, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Режимы зон охраны объектов культурного наследия: ЗРЗ(38)01:

1.3. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах Зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов (выявленных объектов) культурного наследия, исторических зданий, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам.

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);
- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);
- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

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).

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Специальные требования режима в ЗРЗ(38)01:

7.8.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

7.8.1.2. 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.

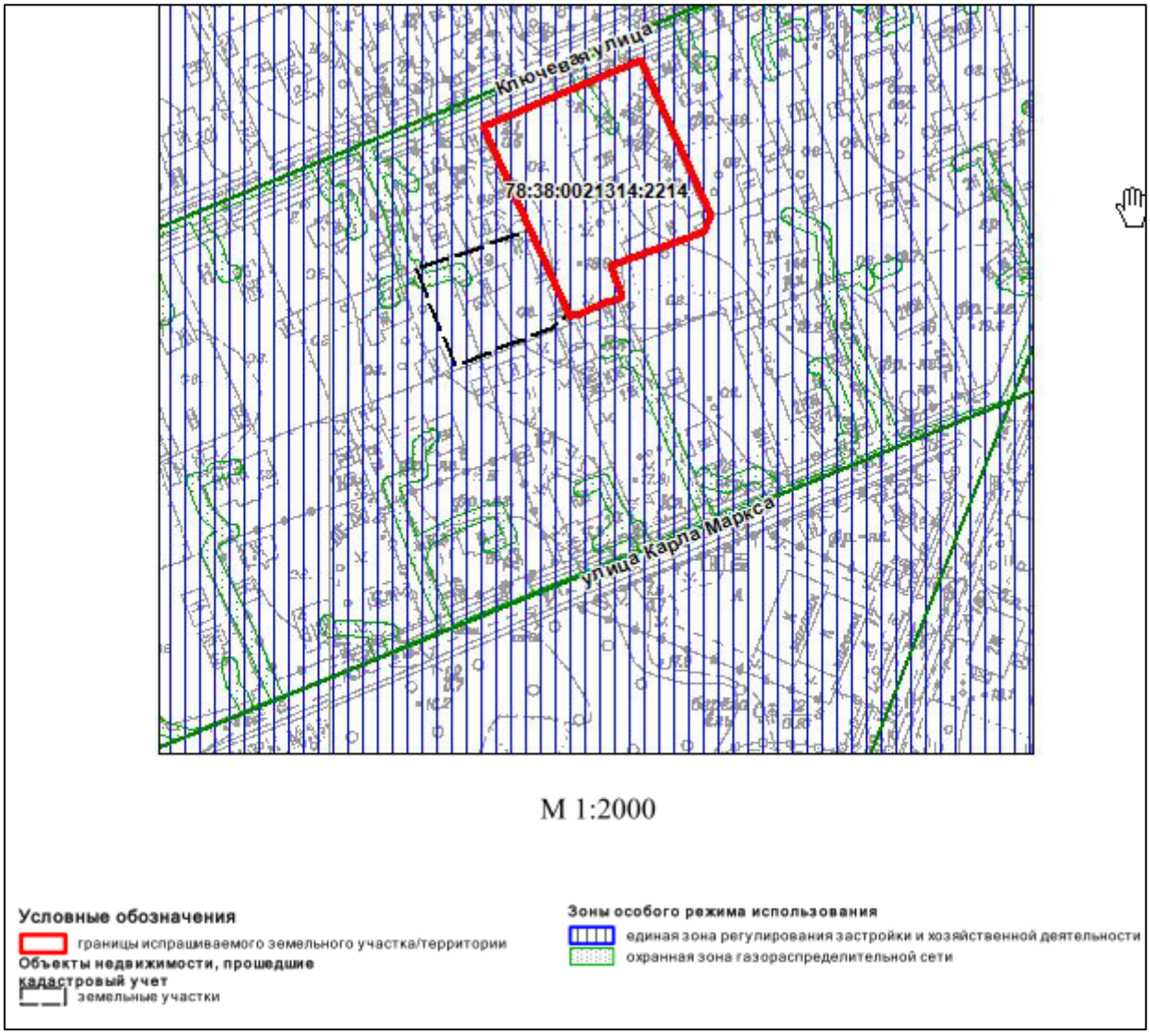
7.8.1.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

Охранные зоны сетей

Часть Земельного участка (66 кв.м) находится в охранной зоне газораспределительной сети.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона газораспределительной сети.

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



Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПОС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

2.3.5. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Подъезд к участку. Окружение. ИЖС



Фото 2. Подъезд к участку. Окружение. ИЖС



Фото 3. Вид земельного участка Объекта оценки



Фото 4. Вид земельного участка Объекта оценки



Фото 5. Вид земельного участка Объекта оценки



Фото 6. Вид земельного участка Объекта оценки

	
Фото 7. Вид земельного участка Объекта оценки	Фото 8. Система газоснабжения на территории Объекта оценки
	
Фото 9. Вид земельного участка Объекта оценки	Фото 10. Вид дома Объекта оценки
	
Фото 11. Вид дома Объекта оценки	Фото 12. Вид дома Объекта оценки

	
Фото 13. Вид дома Объекта оценки	Фото 14. Вид дома Объекта оценки
	
Фото 15. Вид дома Объекта оценки	Фото 16. Вид дома Объекта оценки
	
Фото 17. Вид дома Объекта оценки	Фото 18. Вид дома Объекта оценки



Фото 19. Адресная табличка



Фото 20. Доступ в здание Объекта оценки



Фото 21. Состояние Объекта оценки



Фото 22. Состояние Объекта оценки



Фото 23. Состояние Объекта оценки



Фото 24. Состояние Объекта оценки

	
Фото 25. Состояние Объекта оценки	Фото 26. Состояние Объекта оценки (чердак)
	
Фото 27. Состояние Объекта оценки	Фото 28. Состояние Объекта оценки
	
Фото 29. Состояние Объекта оценки	Фото 30. Состояние Объекта оценки

	
Фото 31. Состояние Объекта оценки	Фото 32. Состояние Объекта оценки
	
Фото 33. Состояние Объекта оценки	Фото 34. Состояние Объекта оценки
	
Фото 35. Состояние Объекта оценки	Фото 36. Состояние Объекта оценки

	
Фото 37. Состояние Объекта оценки	Фото 38. Состояние Объекта оценки
	
Фото 39. Состояние Объекта оценки	Фото 40. Состояние Объекта оценки
	
Фото 41. Состояние Объекта оценки	Фото 42.

	
Фото 43. Незарегистрированные строения на территории Объекта оценки	Фото 44. Незарегистрированные строения на территории Объекта оценки

2.3.6. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербурга поселок Песочный, Ключевая улица, дом 23, литера А

28 апреля 2022 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	Санкт-Петербурга поселок Песочный, Ключевая улица, дом 23, литера А	2656	78:38:0021314:2214
2	Здание		305,9	78:38:0021314:80

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации (согласно Тех.папорту на здания и визуальному осмотру)				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	Отдельный	Есть по периметру	рубленные из бревен Д. 220 мм	+	-	+(печное)	-	Аварийное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Вид разрешенного использования	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
			Эл.	Вод	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Не ограничен	-	-	-	-	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание находится в аварийном состоянии (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом), входные дверные и оконные проемы заделаны.
Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участок заведена система газоснабжения, подключение отсутствует. Дом отключен от системы электроснабжения, требуется восстановление.

2.4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На данном этапе следует отметить, что **здание в составе объекта оценки является историческим (1917 г.п.), сносу не подлежит.** 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 капитальный ремонт (восстановление) существующего здания и приспособление под современное использование *в целях размещения индивидуального жилого дома*, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1Ж2-2, с учетом режима использования единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)01.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	**16 110 000**	
Земельный участок	**15 700 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка	*5 911,14*	
Здание	**410 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания	*1 340,31*	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	14 500 000	17 700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	**16 192 000**	
Земельный участок	**15 700 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка	***5 911,14***	
Здание	**492 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания	*1 608,37*	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	14 600 000	17 800 000