

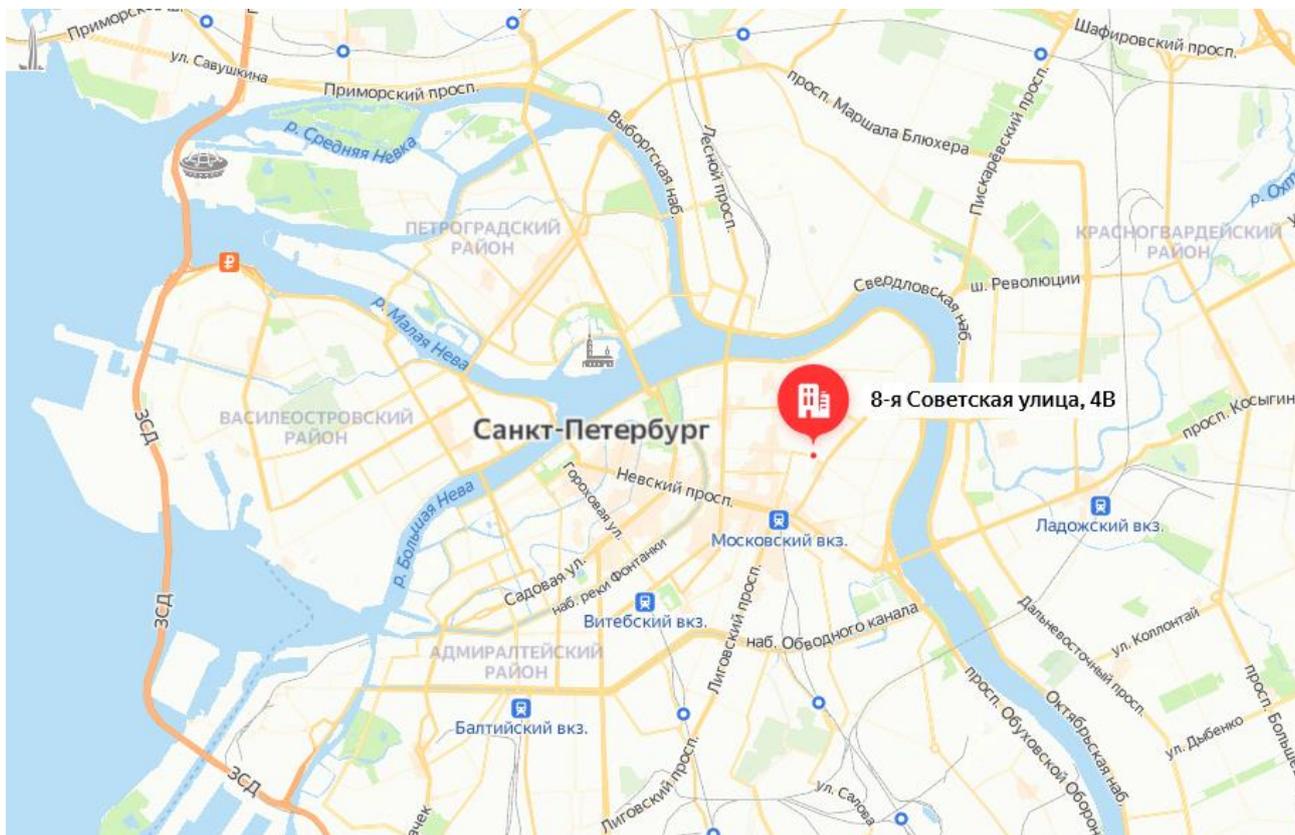
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., дом 4, литера В**

1. Данные об отчете

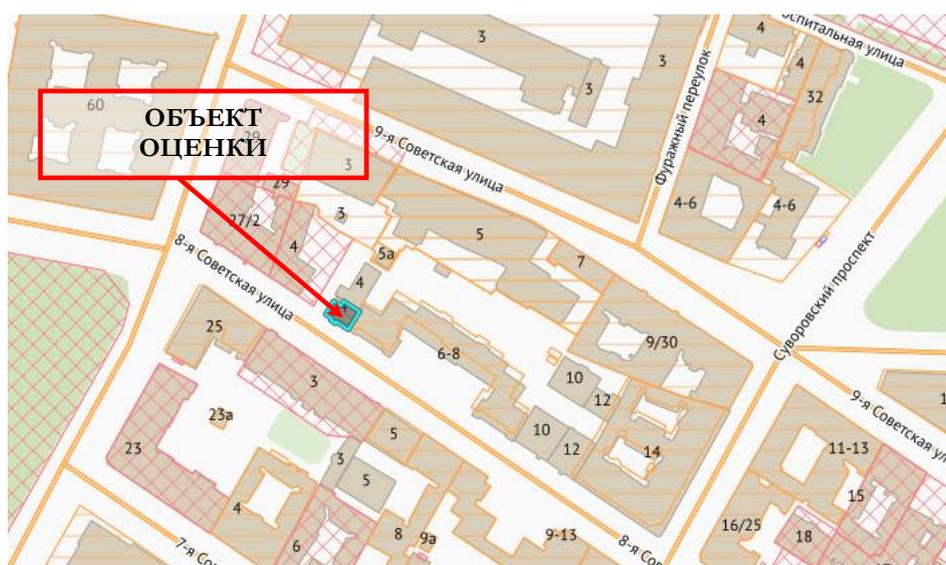
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 июня 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

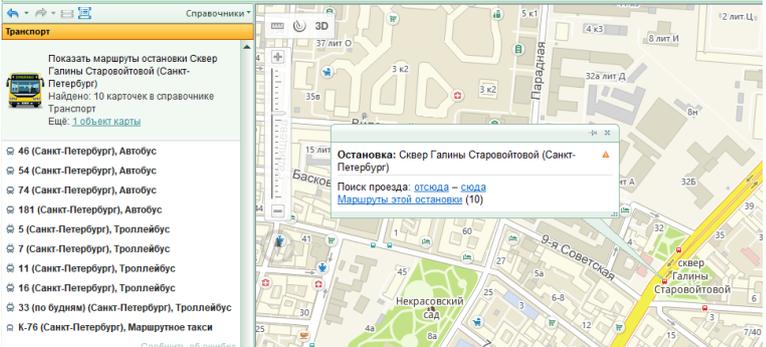
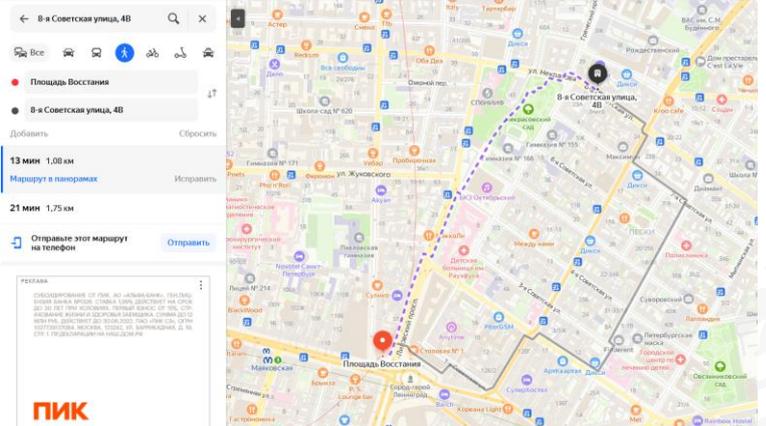


2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

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

- с севера – 9-я Советская улица,
- с запада – Греческий проспект,
- с юга – 8-я Советская улица,
- с востока – Суворовский проспект.

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.</p> <p>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.</p> <p>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 80 м расположен Некрасовский сад, 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 8-ой и 9-ой Советской улицы, Греческого проспекта и Суворовского проспекта.</p> <p>На расстоянии около 150 м от Объекта расположен Суворовский проспект – крупная магистраль Центрального района с высокой интенсивностью транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта с наименованием «Сквер Галины Старовойтовой» расположена на Суворовском проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 1,08 км.</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

Площадь земельного участка, кв. м.	97,0
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001422:1671
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.
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №01-47-5-16063/22 от 16.05.2022 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 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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-1(31) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

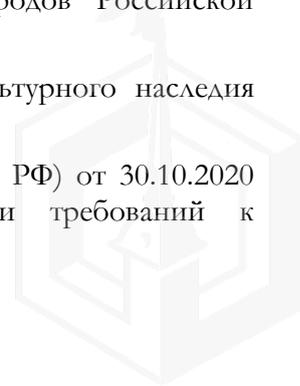
На земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- охранный зона канализационных сетей;
- охранный зона водопроводных сетей;
- охранный зона сетей связи и сооружений связи.

В соответствии с письмом КГИОП от 06.04.2022 №01-43-9082/22-0-1, в пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно примыкает выявленный объект культурного наследия «Жилой дом (с оградой)» (адрес НПА: Советская 8-я ул., 6-8, лит. А).

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к



градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

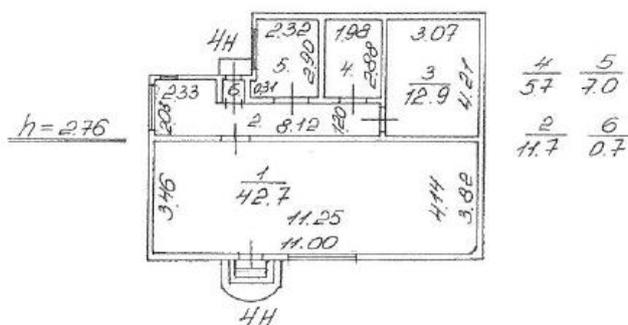
Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

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

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001422:1015
Общая площадь ОКС, кв. м.	80,7
Материал	по металлическим направляющим двойной гипрок, утепленный минватой (согласно данным Технического паспорта)
Год постройки	2003 (согласно данным Выписки из ЕГРН)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Вход (улица/двор)	отдельный вход с улицы
Окна	стандартные окна из металлопластика
Текущее использование	не используется
Инженерная инфраструктура:	
Электроснабжение	есть (согласно данным Технического паспорта)
Водоснабжение	есть (по результатам визуального осмотра, см. фото №35 и №36)
Канализация	есть (по результатам визуального осмотра, см. фото №35 и №36)
Отопление	есть (согласно данным Технического паспорта)
Техническое состояние инженерных систем	нет данных
Состояние по осмотру	состояние здания – нормальное, состояние отделки – удовлетворительное (требуется косметический ремонт)

План нежилого здания (ОКС)



2.4.2. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 06.04.2022 №01-43-9080/22-0-1 Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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».

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Греческий проспект)

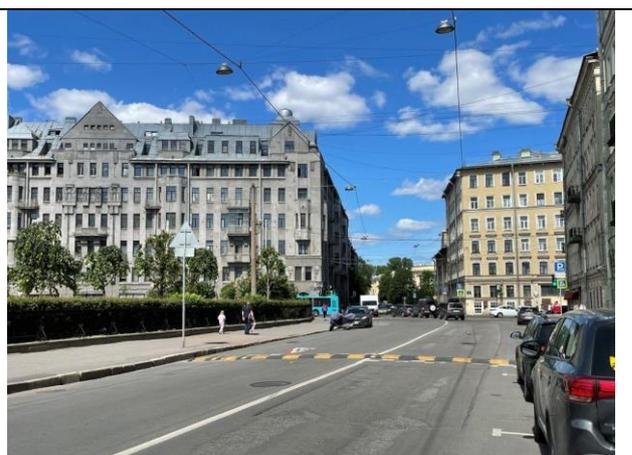


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Греческий проспект)

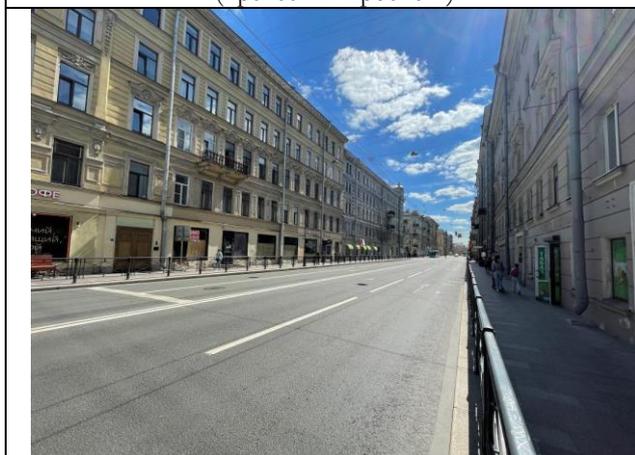


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(7-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Некрасовский сад)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(8-я Советская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(8-я Советская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 17. Адрес Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки

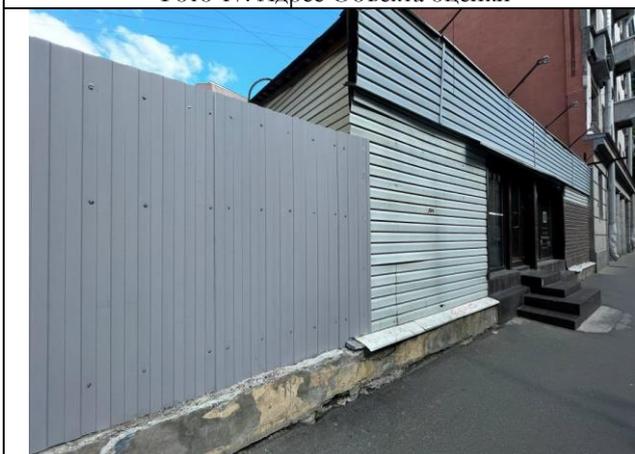


Фото 19. Вид Объекта оценки

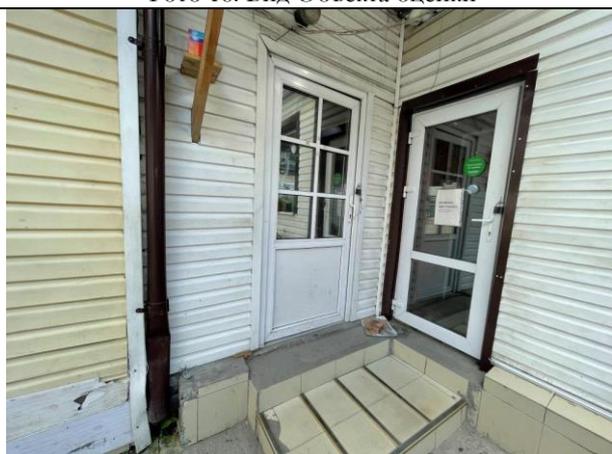


Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние 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



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Инженерные коммуникации
(канализация)



Фото 36. Инженерные коммуникации
(водоснабжение и канализация)



2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

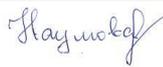
контрольного осмотра объекта капитального строительства от «22» июня 2022 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., дом 4, литера В
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	97,0	80,7	1	*	*	по металлическим направляющим двойной гипрок, утепленный минватой	+	+	-	+	*	*

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход с улицы.
- Наличие окон: стандартные окна из металлопластика.
- Состояние: состояние здания характеризуется как нормальное, состояние отделки – удовлетворительное (требуется косметический ремонт).
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 97,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 80,7 кв.м.
- Объект оценки расположен на красной линии улицы 8-я Советская, в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне средне этажной жилой 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 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Объект оценки расположен **в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(31) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.**
- В соответствии с письмом КГИОП от 06.04.2022 №01-43-9082/22-0-1, в пределах границ оцениваемого участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно примыкает выявленный объект культурного наследия «Жилой дом (с оградой)» (адрес НПА: Советская 8-я ул., 6-8, лит. А).

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – использование его в качестве объекта свободного (офисного) назначения. Следует отметить, что типичное использование подобных объектов в центральных районах Петербурга – это свободное назначение, с функцией оказания различных услуг населению, например, офис-продаж, страховая компания, туристическая фирма, нотариальная контора.



