

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Александровская, ул. Возрождения, д. 11а, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 27.09.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1 Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

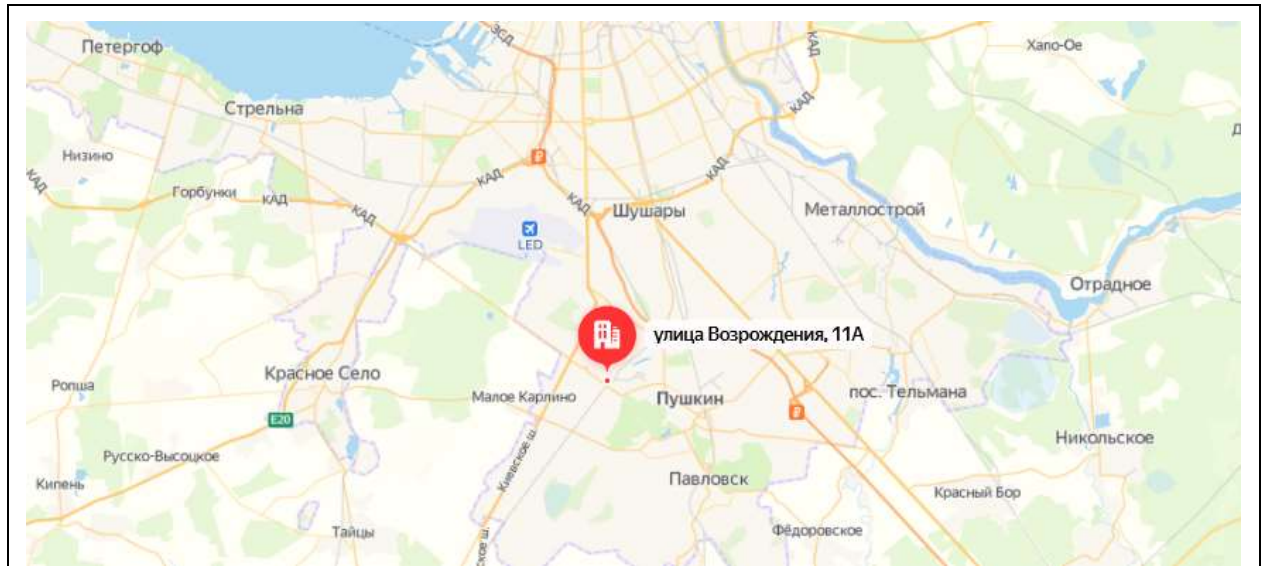


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

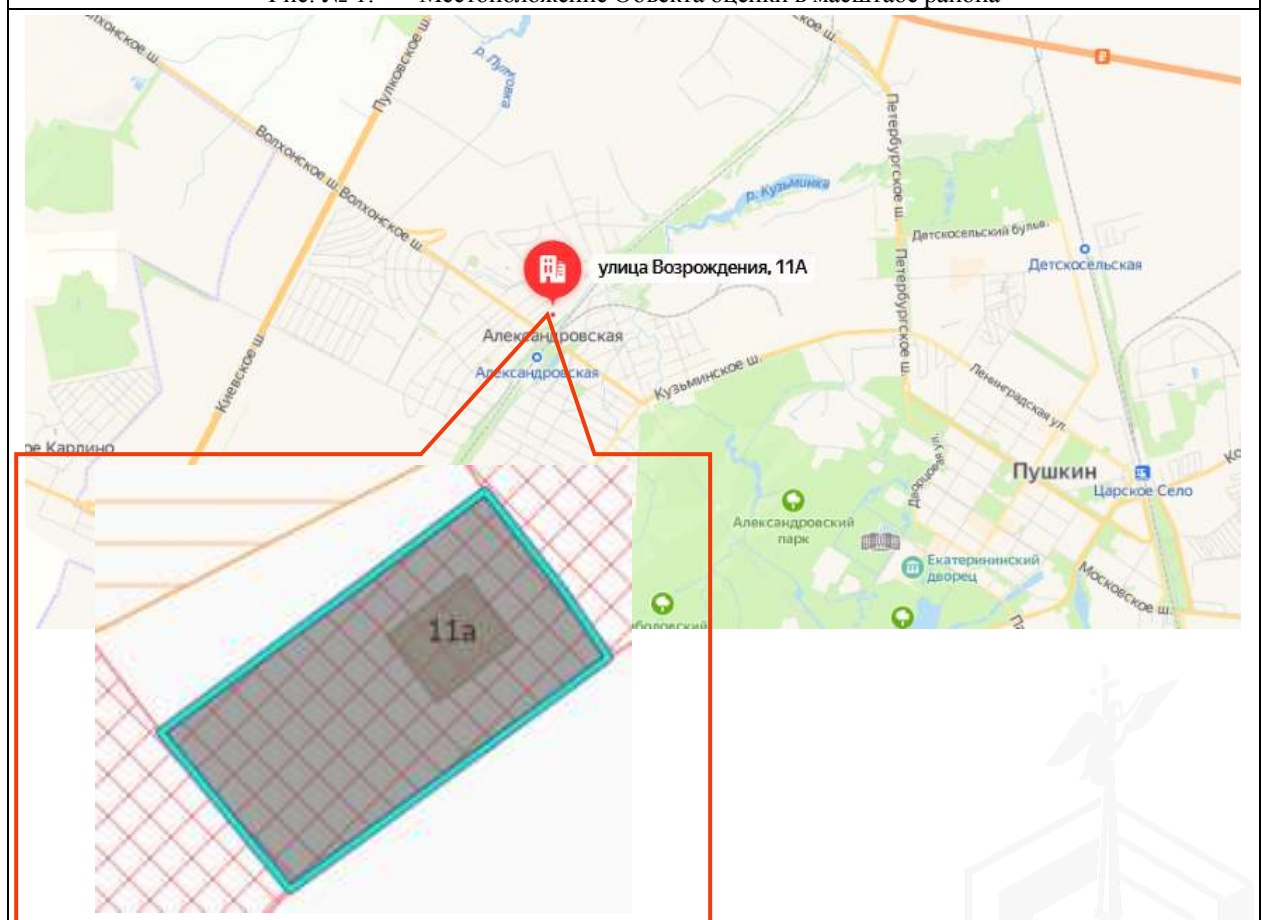


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	235 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0018520:37
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
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 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 смешенной застройки (жилая / складская / коммунальная / хозяйственная / общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: индивидуальные жилые дома, объекты железнодорожного транспорта и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Возрождения, 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	78:42:0018520:60
Площадь застройки, кв.м.	24,9
Общая площадь здания, кв.м.	19,2
Объем здания, куб.м.	64
Группа капитальности	III
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется, по Техническому паспорту: Лечебно-санитарное
Материал	Стены: из керамзитобетонных панелей; фундаменты: бетонный ленточный, заливной
Год постройки	1997
Год последнего капитального	н/д

ремонта	
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 вход – со двора
Окна (количество, направленность)	2 стандартные, во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	+
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы требуют ремонта
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, требуется ремонт. На дату оценки оцениваемое здание не используется. Здание заброшено, подвержено естественному разрушению ввиду отсутствия должных условий консервации, захлавлено

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 / общественная / 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 образован ул. Возрождения, Волхонским ш., ул. Редкое Кузьмино, железнодорожными путями. В квартале расположены индивидуальные жилые дома.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Возрождения
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Купчино» – 15,8 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «5-я линия» – в 600 метрах от Объекта оценки; ж/д станция Александровская – около 0,53 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП № 07-9432/21-0-1 от 19.11.2021, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, поселок Александровская, улица Возрождения, дом 11а, литера А расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(42)14) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021)

"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".

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 не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

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 вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Согласно письму КГИОП № 07-9432/21-0-1 от 19.11.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, поселок Александровская, улица Возрождения, дом 11а, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) 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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

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

Ограничения в использовании

Согласно предоставленной Службной записке от 25.11.2021, на испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- прошедшие кадастровый учет: зона регулирования застройки;
- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранный зона газораспределительной сети, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

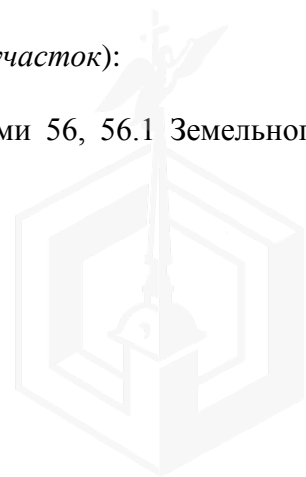
Согласно данным Росреестра, актуальным на дату оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (*земельный участок*):

Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-06/021/2008-702;

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (*здание*): -.



2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 6. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 7. Ближайшее окружение. Подъезд к
Объекту



Фото 8. Ближайшее окружение. Подъезд к
Объекту



Фото 9. Ближайшее окружение



Фото 10. Ближайшее окружение



Фото 11. Ближайшее окружение

Фото 12. Ближайшее окружение



А К Т
контрольного осмотра здания от «27» сентября 2023 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Дом	Корпус	Литера	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	пос. Александровс кая, ул.	11а	-	А	235	78:42:0018520:37
2	Нежилое здание	Возрождения	11а	-	А	19,2	78:42:0018520:60

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: 1;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление – печное;

Год постройки: 1997;

Окна: 2 стандартные, во двор.

Состояние: удовлетворительное.

Материал стен: из керамзитобетонных панелей; фундаменты: бетонный ленточный, заливной.

Примечания: Земельный участок огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, захламлено.

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»: Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 1-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на небольшом земельном участке, площадью 235 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование под нежилые цели в сегменте коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения).

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 150 000	
Земельный участок	710 000	
на 1 кв.м	3 021	
Нежилое здание	440 000	
на 1 кв.м	22 917	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 300 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 238 000	
Земельный участок	710 000	
на 1 кв.м	3 021	
Нежилое здание	528 000	
на 1 кв.м	27 500	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 100 000</i>	<i>1 400 000</i>

