

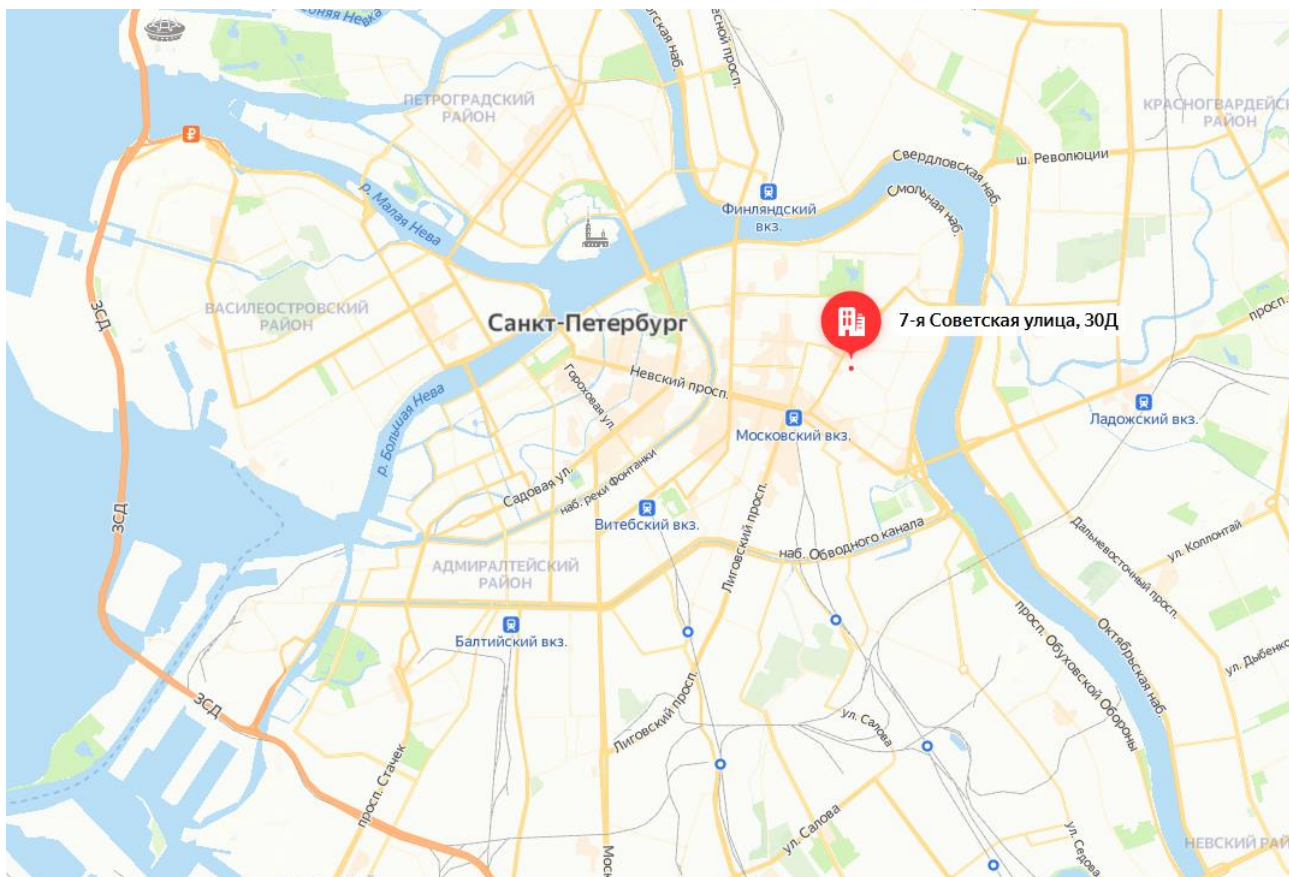
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, 7-я Советская ул., дом 30, литера Д**

1. Данные об отчете

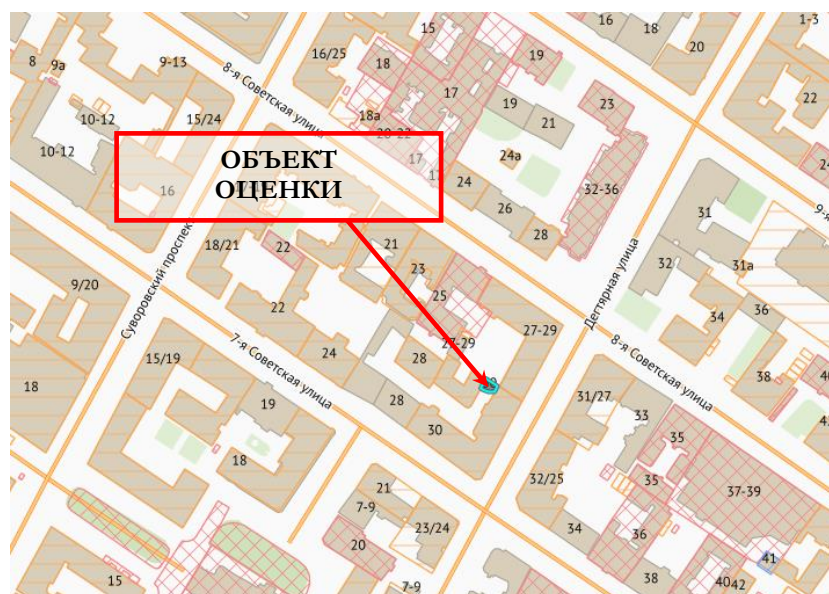
- 1.1. Дата проведения оценки: 02 ноября 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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/>

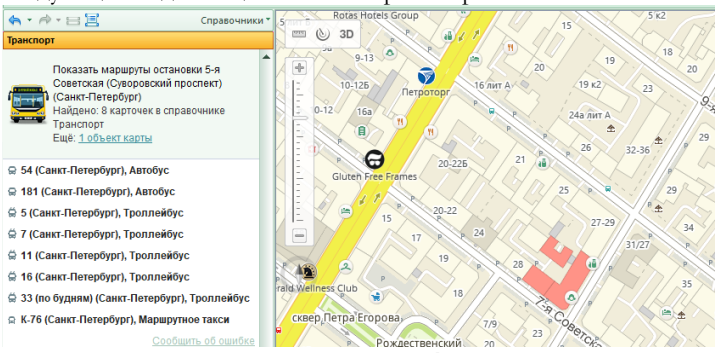
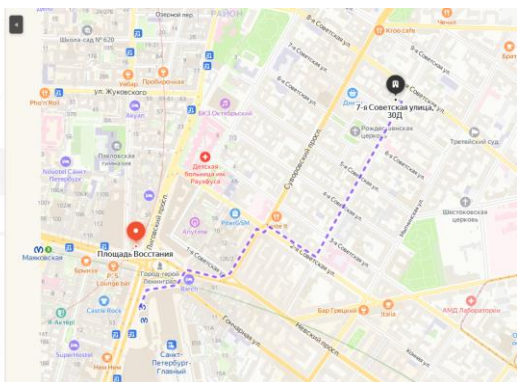


2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

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

- с севера – 8-я Советская улица,
- с запада – Суворовский проспект,
- с юга – 7-я Советская улица,
- с востока – Дегтярная улица.

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 400 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 7-ой и 8-ой Советской улицы, Дегтярной улицы 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 «5-я Советская ул.» расположена на Суворовском проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 1,33 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.	36,0
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001426:2001
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 №01-21-5-20799/21 от 06.07.2021 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 (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 участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- охранный зона канализационных сетей;
- охранный зона газораспределительной сети.

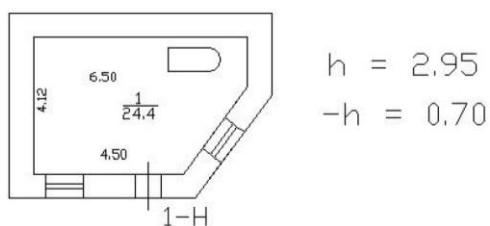
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001426:2018	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-21035445 от 15.02.2022
Общая площадь ОКС, кв. м.	24,4	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-21035445 от 15.02.2022
Материал	кирпич	По результату осмотра

Год постройки	1916	В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-21035445 от 15.02.2022
Год последнего капитального ремонта	нет данных	
Этажность	1	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2021 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2021 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Окна	есть, защиты	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2021 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура		В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2021 г., и результатом визуального осмотра
Электроснабжение	есть	
Водоснабжение	есть	
Канализация	есть	
Отопление	нет (имеется возможность подключения, см. раздел «Особые допущения» Отчета)	
Техническое состояние конструктивных элементов	Технический паспорт и иная техническая документация, характеризующие физическое состояние здания, не предоставлены	
Состояние по осмотру	Состояние здания – удовлетворительное несовременное, состояние отделки – без отделки (требуется капитальный ремонт)	

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)

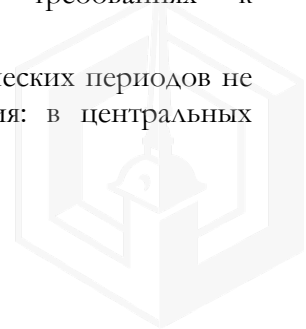


2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 14.07.2021 №07-5614/21-0-1 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 (Прудковский переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)

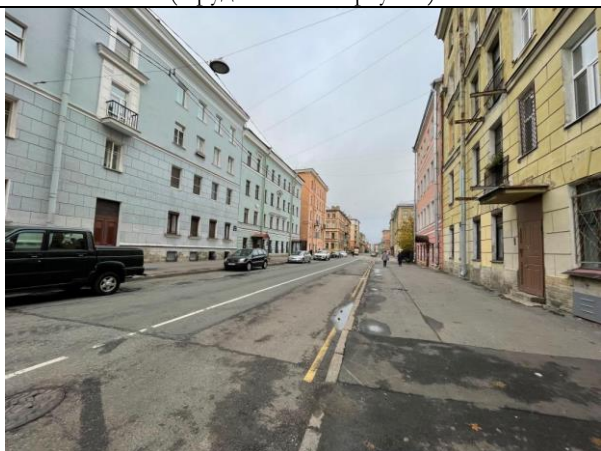


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дегтярная улица)

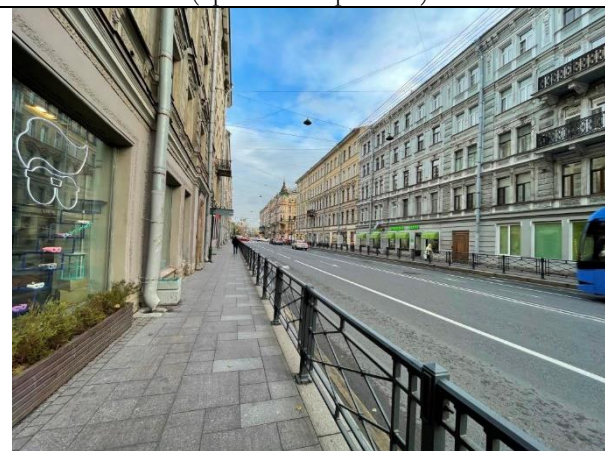


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я

Советская улица)



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

Советская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Внутривдворовая территория Объекта оценки





Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки

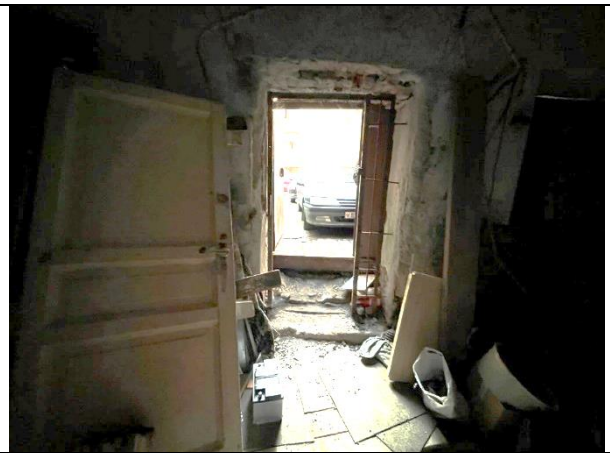


Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Оконная группа Объекта оценки



2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

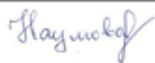
А К Т контрольного осмотра помещения от 02 ноября 2023 года

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, 7-я Советская ул., дом 30, литера Д
2. Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка	Площадь ОКС по тех. паспорту, кв.м.	Этж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	36,0	24,4	1	*	*	кирпич	+	+	-	+	*	*

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора.
- Наличие окон: оконные проемы защиты.
- Состояние: состояние здания характеризуется как удовлетворительное несовременное, состояние отделки – без отделки (требуется 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 36,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 24,4 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне среднеэтажной жилой застройки вне зон с высоким пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка).
- 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.**
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, является **историческим зданием** (1916 года постройки). 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.

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	1 400 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается ¹)	714 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	686 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	57 377
Диапазон стоимости, руб. с НДС	1 260 000 – 1 540 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	1 285 666,67
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	714 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	571 666,67
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	52 691

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

