КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, Литера Б, кад. номер 78:31:0001523:2043

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, кад. номер 78:31:0001523:5.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.03.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

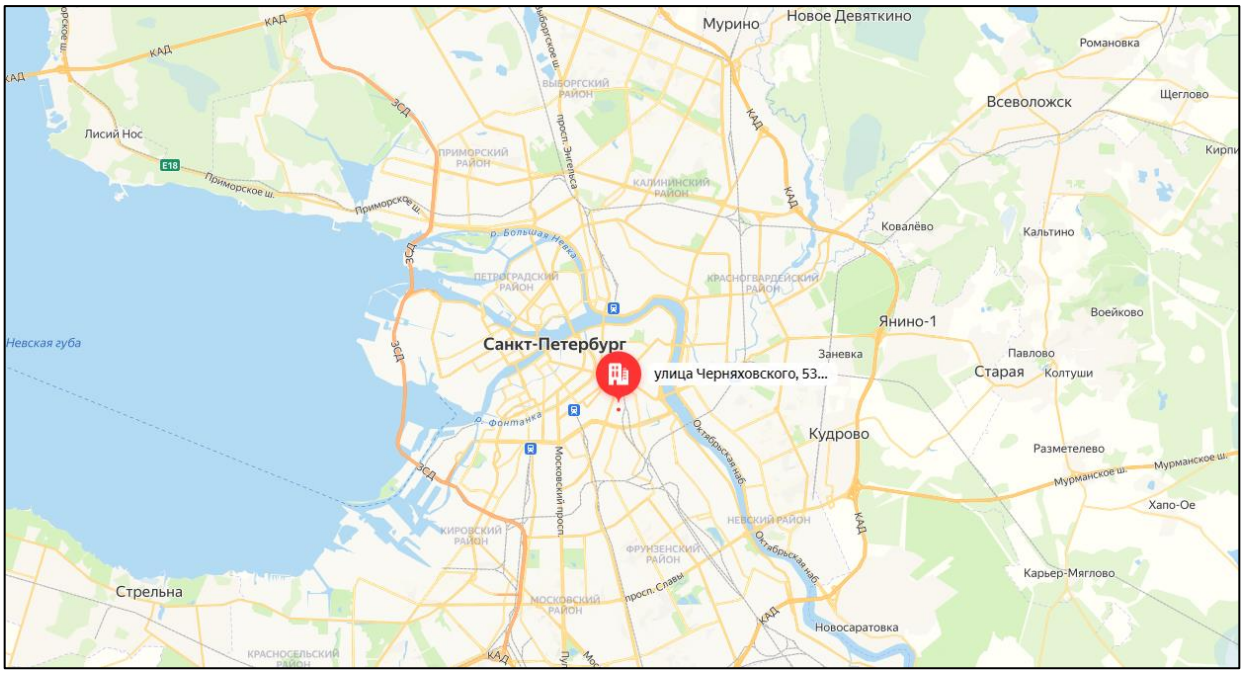

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

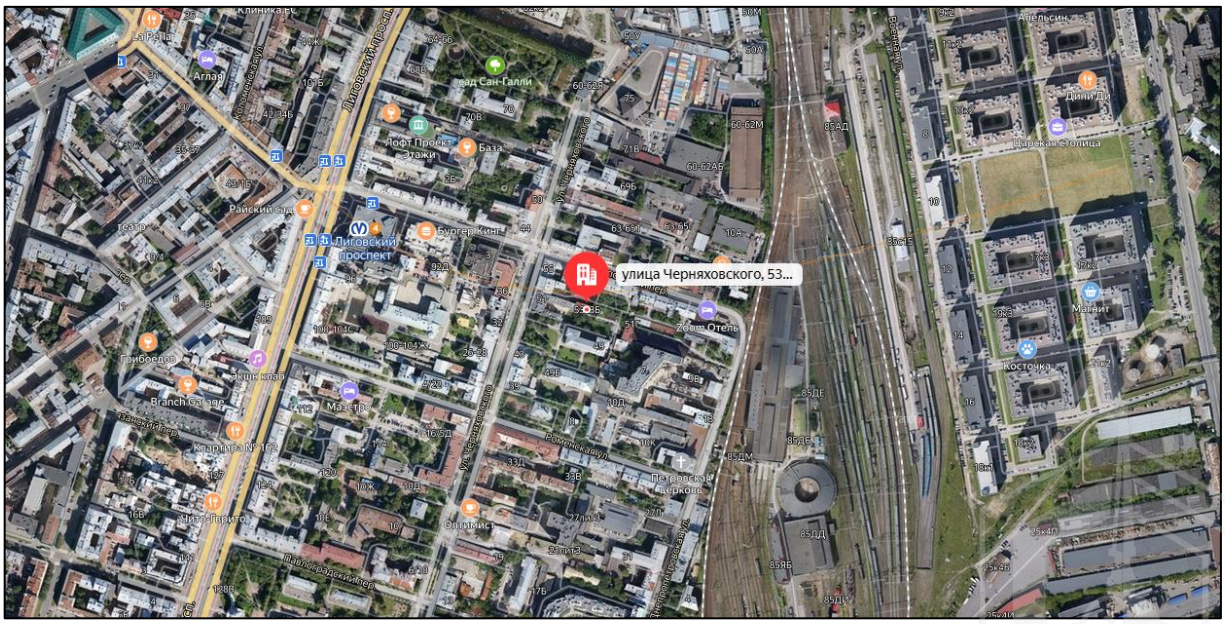

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Площадь земельного участка	237 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001523:5
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 057 921,1
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	4 463,8
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/025/2011-252 от 04.05.2011
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-10-7583/22-0-1 от 11.08.2022 инженерные коммуникации на Объекте имеются.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	374,7
Кадастровый номер	78:31:0001523:2043
Кадастровая стоимость здания, руб.	8 895 690,65
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	23 785,3
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	121 046,96
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	81 033,55
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-93/2004-689.1 от 02.07.2004
Назначение	Нежилое
Наименование	котельная
Год ввода в эксплуатацию	1958
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-10-7583/22-0-1 от 11.08.2022 инженерные коммуникации на Объекте имеются. В здании проходят транзитные трубы с запорной арматурой. В здании расположен водомерный узел. Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения. Элементы благоустройства отключены от сетей.

Земельный участок
Дата обновления информации: 15.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001523:5
Дата присвоения кадастрового номера	17.10.2000

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Площадь, кв.м	237
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов коммунального хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1057921.10
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.01.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1523:5

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/025/2011-252 от 04.05.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-42/025/2011-252 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание
Дата обновления информации: 10.02.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001523:2043
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Площадь, кв.м	374.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1958

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8895690.65
Дата определения	03.02.2022
Дата внесения	10.02.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1523:5:100
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-93/2004-689.1 от 02.07.2004

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

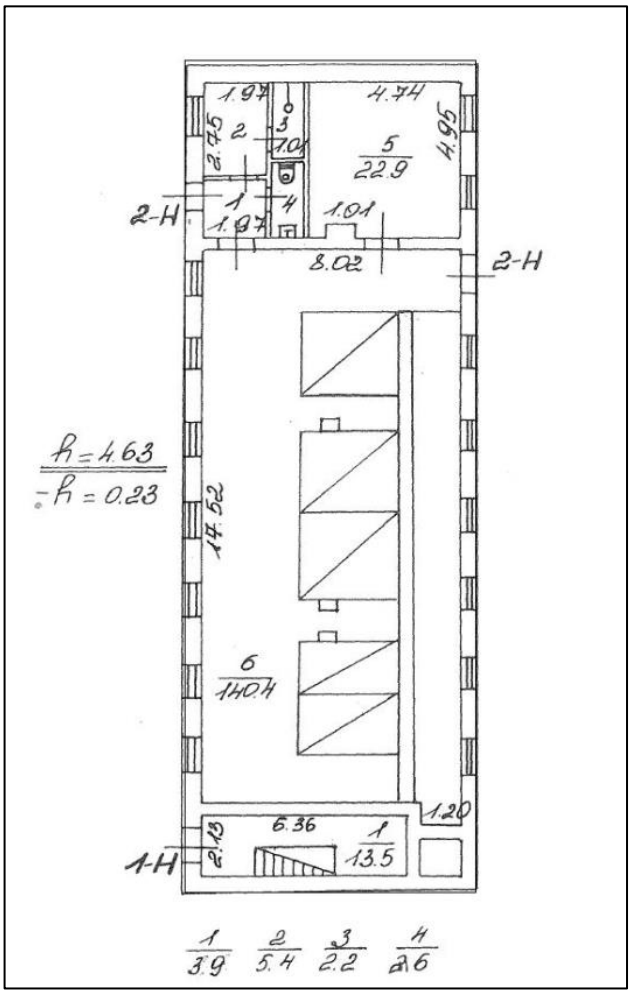

Рисунок 5. План цокольного этажа

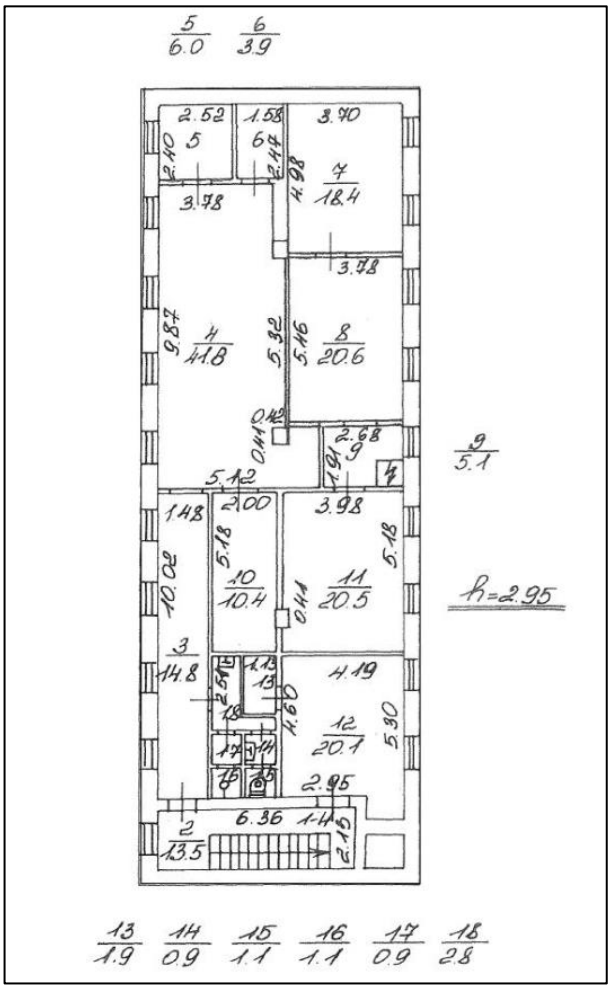

Рисунок 6. План 2 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.

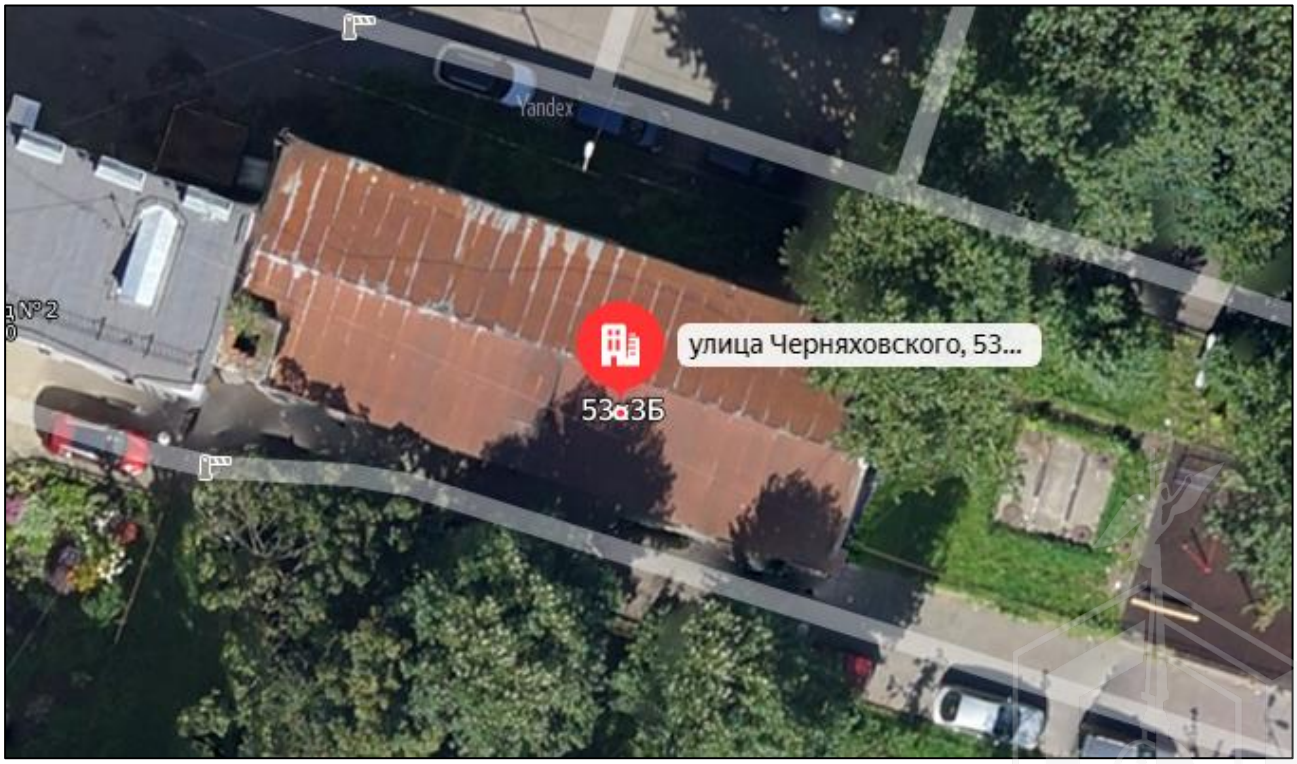

Рисунок 7. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: рестораны, гостиницы, учебные заведения, спортзалы, железная дорога.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 500 м от крупной транспортной магистрали – Лиговский проспект.

Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» располагается в 5 минутах (350 м) пешей доступности.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

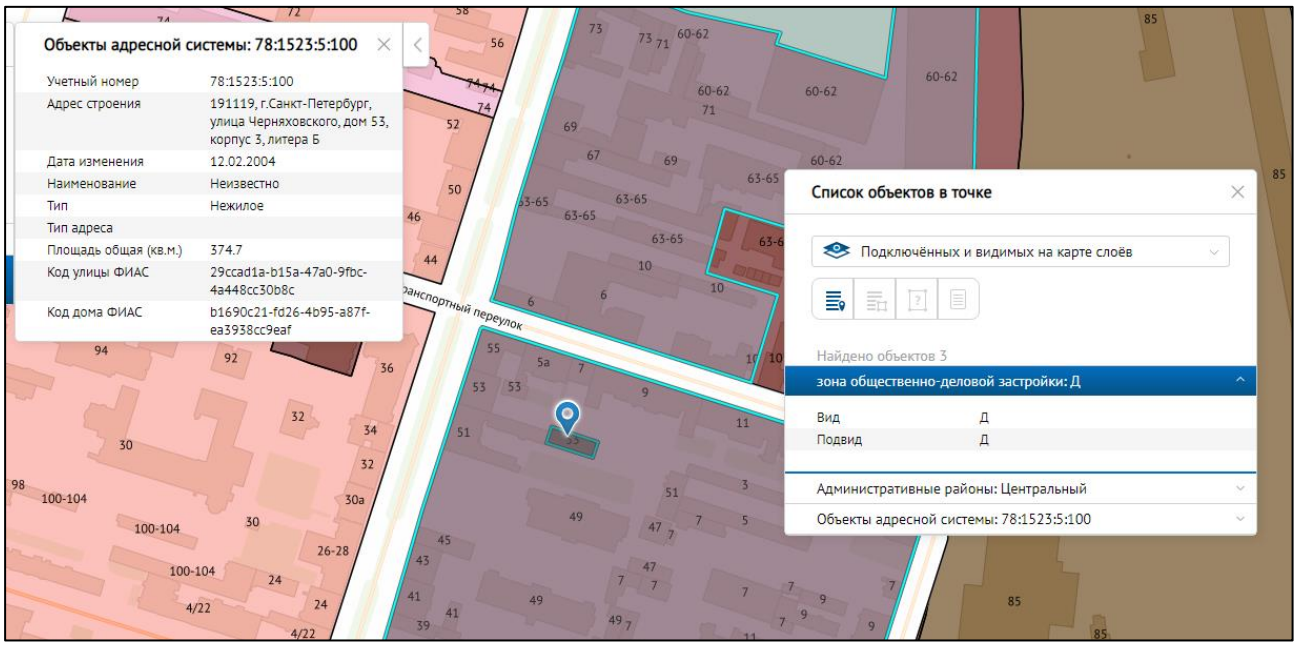

Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **ТД1-1_1 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

[1] https://rgis.spb.ru/mapui/

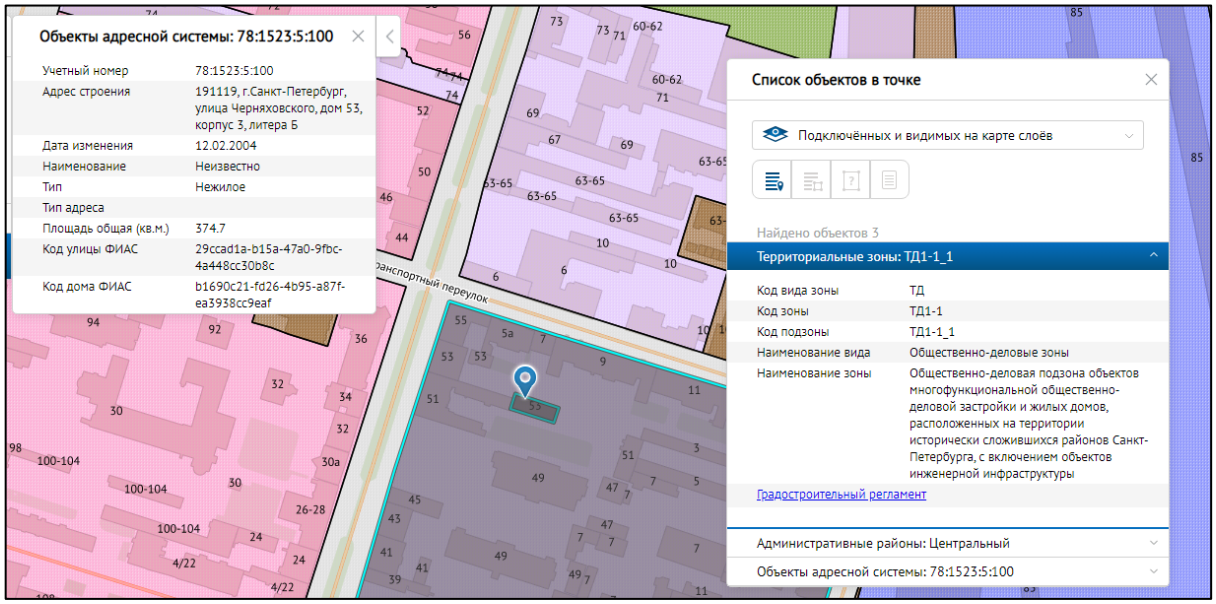

Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

<u>Градостроительная документация по планировке территории</u>

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 27.07.1976 № 567 утвержден проект детальной планировки (Район Лиговского проспекта). Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

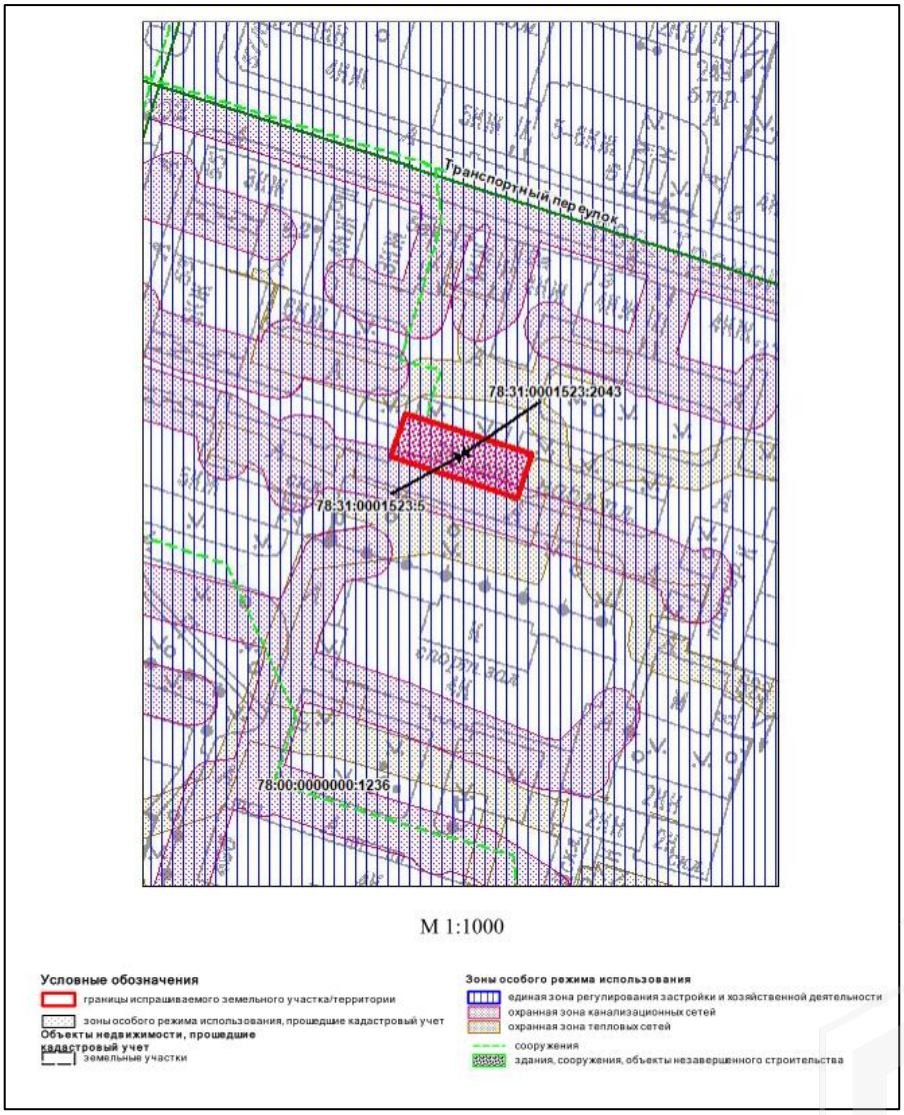

Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, литера Б, (кадастровый номер 78:31:0001523:5)

Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- наименование рассматриваемого объекта недвижимости (далее - Объект) по указанному адресу – нежилое здание, кадастровый номер 78:31:0001523:2043, площадь Объекта – 374,7 кв.м, этажность – 1 эт.;
- земельный участок под Объектом образован – кадастровый номер 78:31:0001523:5, площадь 237 кв.м, вид разрешенного использования – для размещения объектов коммунального хозяйства.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 №480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 22.02.2023г. № КУВИ-001/2023-44921933 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 22.02.2023г. № КУВИ-001/2023-44927179 на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее обременение/ограничение: Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга .

В соответствии с Распоряжением КИО № 553-рз от 14.03.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 53, корп. 3, литера Б» ограничения и обременения, подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи:

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 2 (участок ОЗРЗ-2(31)), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь) площадью 237 кв.м расположен в объединенной охранной зоне центральных районов Санкт-Петербурга.

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

- охранная зона тепловых сетей;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной
- деятельности;
- охранная зона канализационных сетей.

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

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-8024 от 19.07.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 53, корп. 3, литера Б не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-1366/23-0-1 от 02.02.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черняховского, дом 53 , корп. 3, литера Б, кадастровый номер

78:31:0001523:5, не входи т в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения и не в ходит в границы ООПТ местного значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-1915/23-0-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3 (кадастровый номер: 78:31:0001523:5) расположен в границах:

единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) 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. Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-1900/23-0-1 от 31.01.2023 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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 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".

3. **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Фото № 1.Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта
Фото № 3.Окружение объекта	Фото № 4.Окружение объекта
Фото № 5. Внешний вид здания	Фото № 6. Внешний вид здания

Фото № 7. Внутреннее состояние здания	Фото № 8. Внутреннее состояние здания
Фото № 9. Внутреннее состояние здания	Фото № 10. Внутреннее состояние здания
Фото № 11. Внутреннее состояние здания	Фото № 12. Внутреннее состояние здания
Фото № 13. Внутреннее состояние здания	Фото № 14. Внутреннее состояние здания

Фото № 15. Внутреннее состояние здания

Фото № 16. Внутреннее состояние здания

Фото № 17. Внутреннее состояние здания

Фото № 18. Внутреннее состояние здания

Фото № 19. Внутреннее состояние здания

Фото № 20. Внутреннее состояние здания

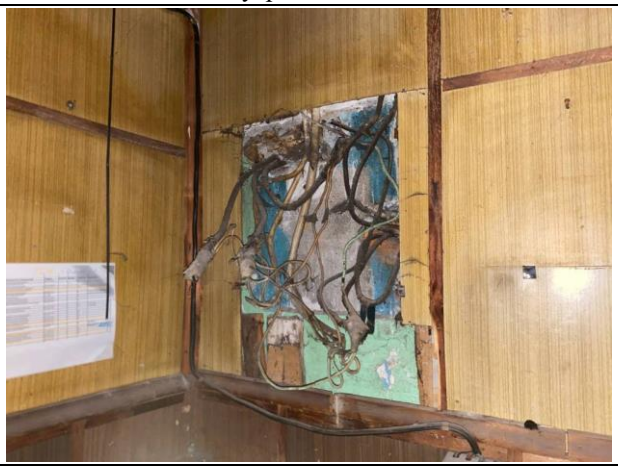

Фото № 21. Внутреннее состояние здания

Фото № 22. Внутреннее состояние здания

Фото № 23. Внутреннее состояние здания

Фото № 24. Внутреннее состояние здания

Фото № 25. Внутреннее состояние здания

Фото № 26. Внутреннее состояние здания

Фото № 27. Внутреннее состояние здания

Фото № 28. Внутреннее состояние здания

Фото № 29. Внутреннее состояние здания

Фото № 30. Внутреннее состояние здания

Фото № 31. Внутреннее состояние здания

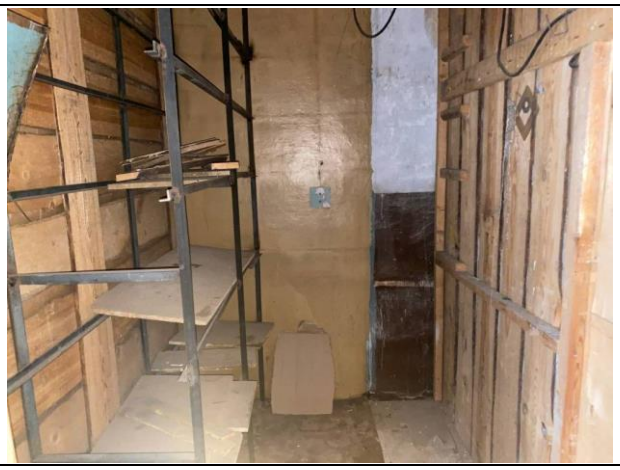

Фото № 32. Внутреннее состояние здания

Фото № 33. Внутреннее состояние здания

Фото № 34. Внутреннее состояние здания

Фото № 35. Внутреннее состояние здания

Фото № 36. Внутреннее состояние здания

Фото № 37. Внутреннее состояние здания

Фото № 38. Внутреннее состояние здания

А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Площадь земельного участка, кв. м.	237
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001523:5
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Котельная
Назначение	Нежилое здание
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Общая площадь, кв. м	374,7
Кадастровый номер	78:31:0001523:2043
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения. Элементы благоустройства отключены от сетей.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.03.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется, оконные проемы частично зашиты, на оконных проемах 1,2 этажа частично установлены металлические решетки.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	23.03.2023

4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование здания в качестве объекта свободного назначения после проведения ремонта.*

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости, в частности.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3	237	78:31:0001523:5	16 000 000	16 000 000
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, литера Б	374,7	78:31:0001523:2043	13 333 333	16 000 000
Итого:					**29 333 333**	**32 000 000**