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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А, кад. номер 78:38:0011357:78

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, Приморское шоссе, земельный участок 248, кад. номер 78:38:0011357:402.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 17.04.2023;

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.

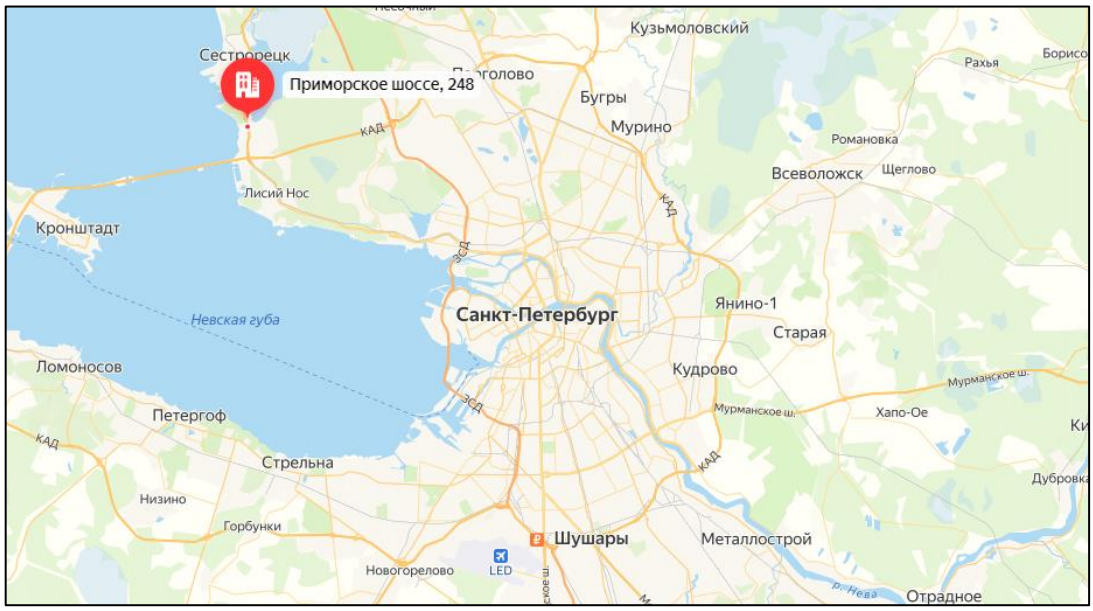

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

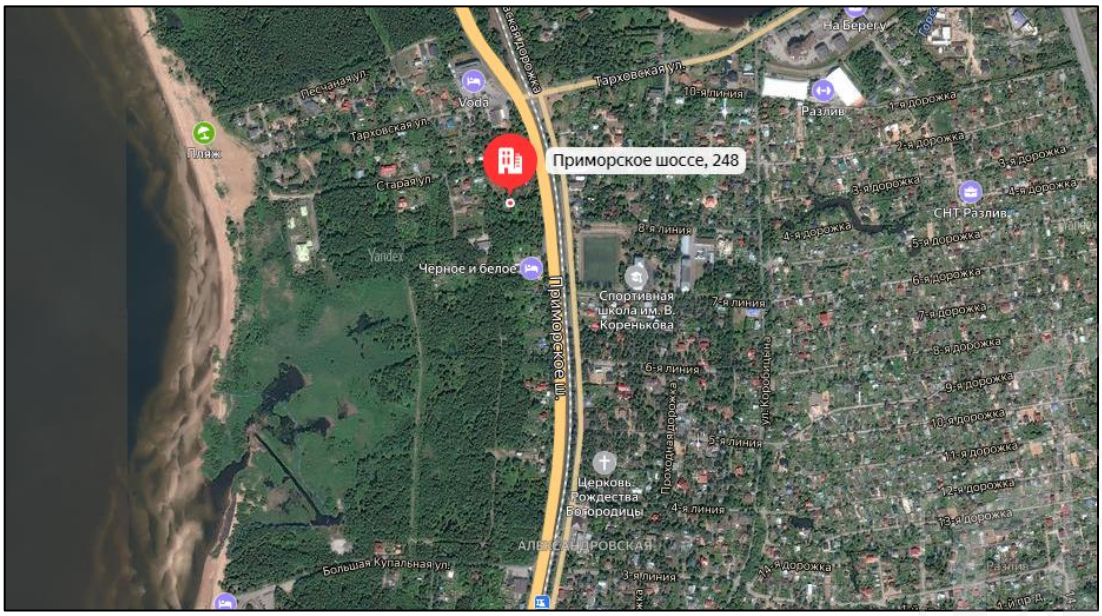

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, Приморское шоссе, земельный участок 248
Площадь земельного участка	1 783 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0011357:402
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	25 287 940,07
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	14 182,80
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:38:0011357:402-78/011/2022-1 от 01.12.2022
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие газораспределительного пункта.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	187,3
Кадастровый номер	78:38:0011357:78
Кадастровая стоимость здания, руб.	637 546,27
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	3 403,87
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	294 032,91
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	294 032,91
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:38:0011357:78-78/011/2021-1 от 17.03.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1900
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, газоснабжение, отопление печное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

Земельный участок
Дата обновления информации: 29.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:38:0011357:402
Дата присвоения кадастрового номера	01.12.2022
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, Приморское шоссе, земельный участок 248 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А)
Площадь, кв.м	1783
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	25287940.07
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	29.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:38:0011357:402-78/011/2022-1 от 01.12.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.12.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание
Дата обновления информации: 01.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:38:0011357:78
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А
Площадь, кв.м	187.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Каркасно-обшивные
Год ввода в эксплуатацию	1900

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	637546.27
Дата определения	17.03.2021
Дата внесения	13.04.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:38:0011357:78-78/011/2021-1 от 17.03.2021

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

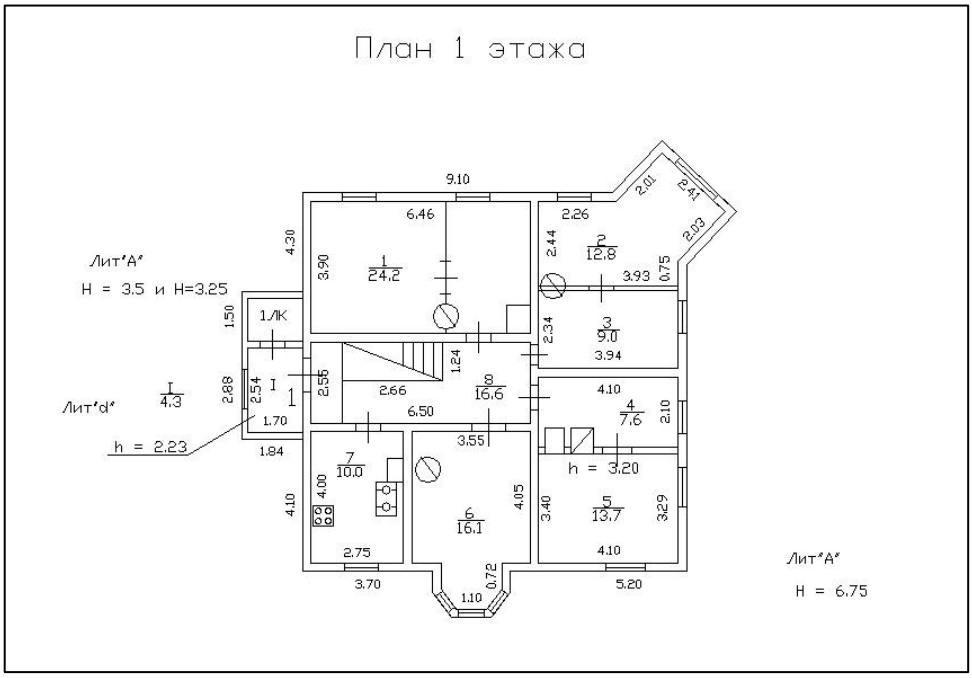

Рисунок 5. План 1 этажа

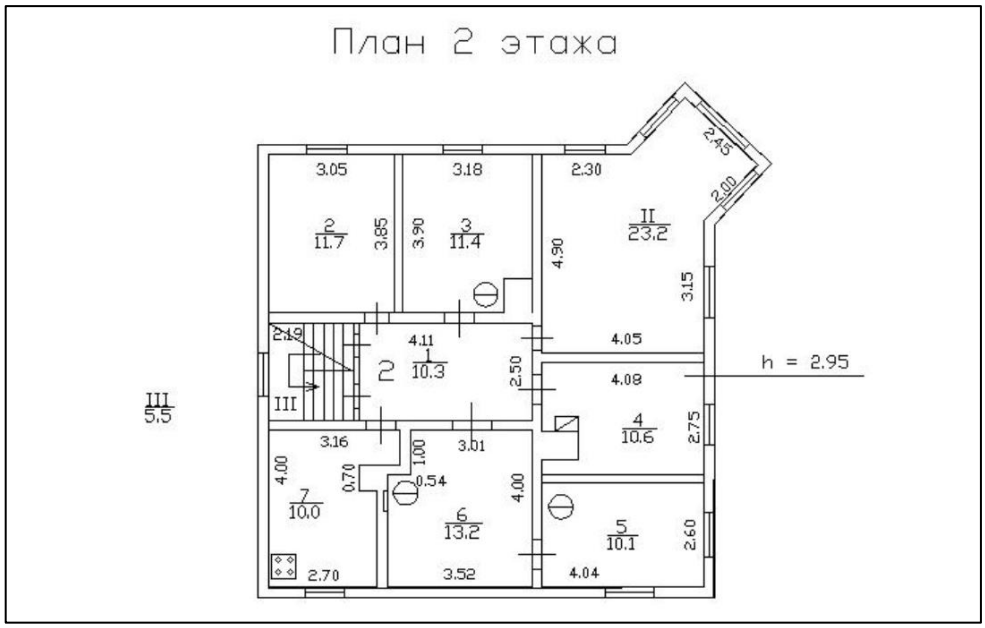

Рисунок 6. План 2 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Рисунок 7. Локальное расположение объекта

<u>Характер окружения</u>

Объект оценки расположен в городе Сестрорецк. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией.

<u>Транспортная доступность</u>

Ближайшая железнодорожная станция «Тарховка» находится на расстоянии 690 м (8 минут пешком).

Объект оценки находится на первой линии крупной транспортной магистрали - Приморское шоссе.

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

<u>Градостроительное зонирование</u>

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **ЖМР - Для зон многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

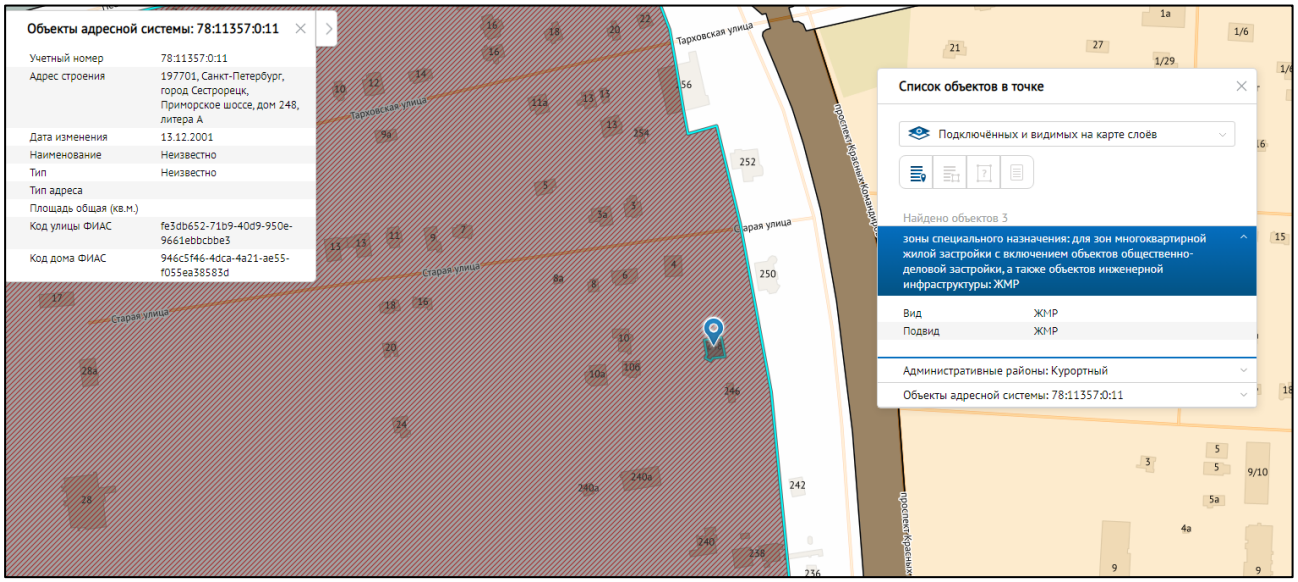

Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

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 **Т1Ж2-2 - 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.**

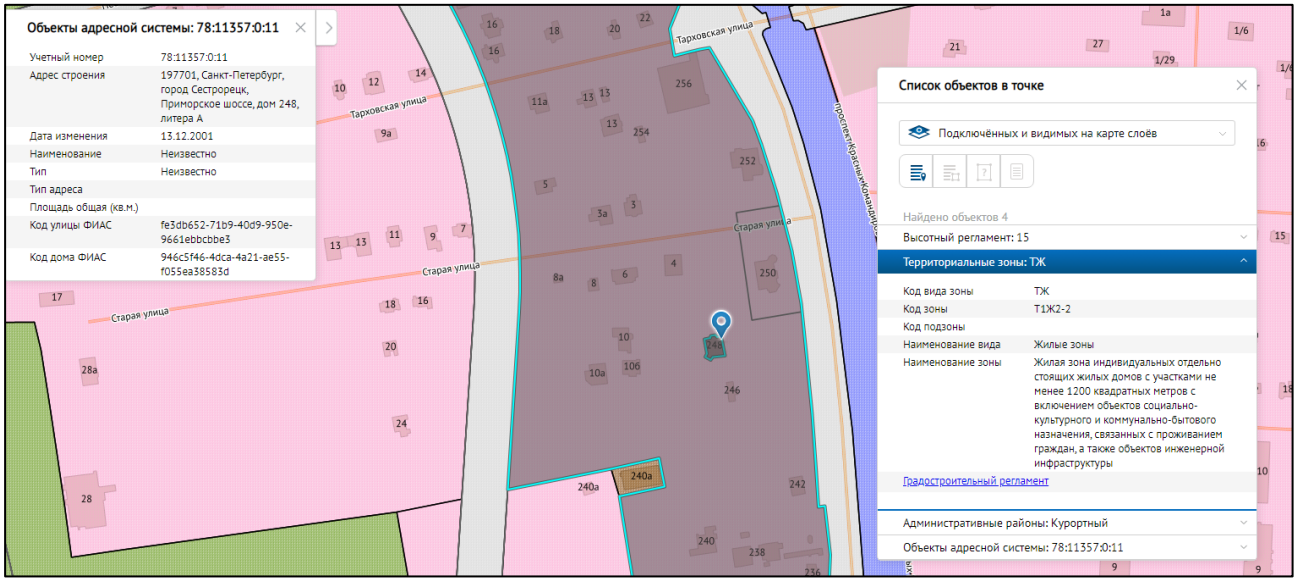

Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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

Рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах территории, на которую ПДП не утверждался.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1296 утвержден проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной береговой линией Водосливного кан., ул. Токарева, Приморским шоссе, Транспортным пер., ул. Инструментальщиков, Приморским шоссе, границей Тарховского лесопарка, береговой линией Финского залива по границе Тарховского лесопарка, южной границей

Тарховского лесопарка, Приморским шоссе, кольцевой автомобильной дорогой вокруг Санкт-Петербурга, административной границей Курортного района Санкт-Петербурга, береговой линией Финского залива, в Приморском и Курортном районах.

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый объект

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

недвижимости по указанному адресу расположен в квартале 18, в границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, в границах земельного участка, учтенного как застроенный (ЗЗУ-185), площадью участка 0,18 га, с функциональным назначением объекта капитального строительства -жилой дом.

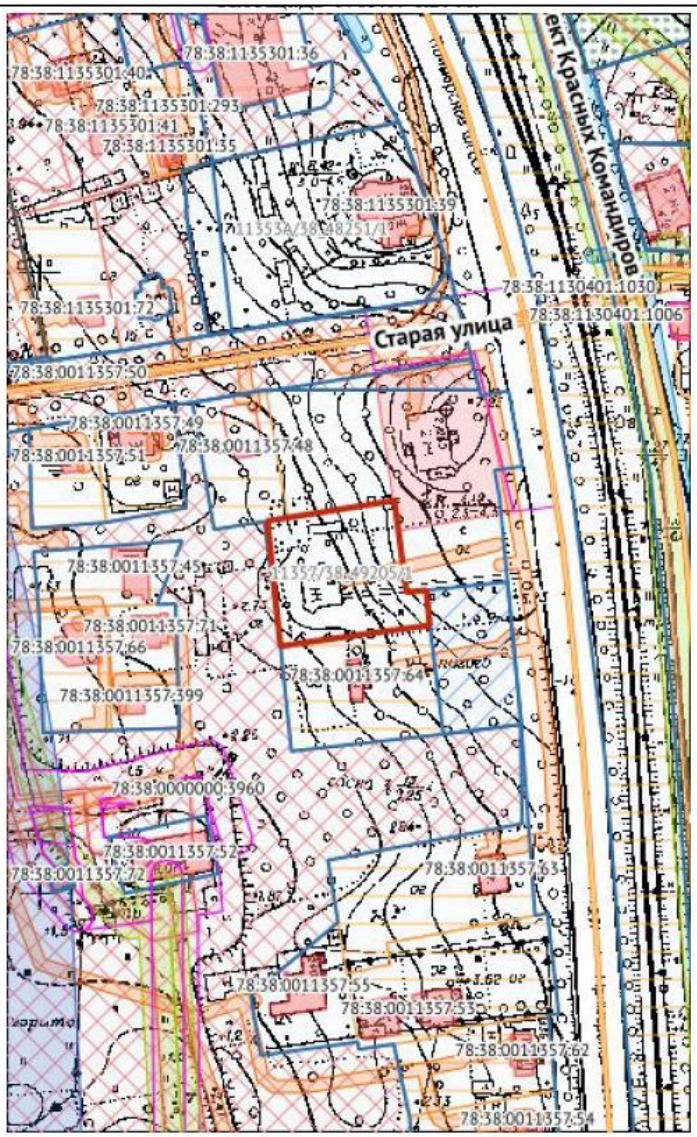

Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А, (кадастровый номер 78:38:0011357:402)

Рисунок 11. Условные обозначения

<u>Озеленение земельного участка</u>

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).

<u>Дополнительная информация:</u>

Земельный участок частично расположен:

- в охранной зоне газораспределительной сети;
- в зоне затопления.

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

- вид разрешенного использования земельного участка не определен;
- в границах земельного участка расположено объект капитального строительства: деревянный многоквартирный дом с кадастровым номером 78:38:0011357:78 по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А, площадью 187,3 кв.м;

- к рассматриваемому земельному участку отсутствует организованный подъезд с улично-дорожной сети города.

В соответствии с проектом Генерального плана Санкт-Петербурга, подготовленным Комитетом по градостроительству и архитектуре на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2016 № 795 «О подготовке проекта закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» территорию, в границах которой расположен рассматриваемый объект недвижимости, предполагается отнести к функциональной зоне «Ж2» - зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22900028 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22910517 на оцениваемый земельный участок зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав:

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:38:0011357:402/1	279	78:00-6.412
78:38:0011357:402/2	81	Охранная зона газораспределительной сети
78:38:0011357:402/3	3	Территория объекта культурного наследия
	Весь	Зона с особыми условиями использования территории

В соответствии с Распоряжением КИО № 904-рз от 11.04.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 248, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, Приморское шоссе, земельный участок 248» ограничения и обременения подлежащие включению в договор купли-продажи:

Часть Земельного участка площадью 81 кв. м расположена в охранной зоне газораспределительной сети.

Часть Земельного участка площадью 3 кв.м расположена на территории объекта культурного наследия.

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

- зона затопления;
- охранная зона газораспределительной сети;
- территория объекта культурного наследия.

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-130-2117 от 01.03.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-2005/23-0-1 от 13.02.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк , Приморское шоссе, земельный участок 2 4 8 , кадастровый номер 78:38:0011357:402, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения, не входит в границы ООПТ местного значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-6851/23-0-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Приморское шоссе, земельный участок 248 (кадастровый номер: 78:38:0011357:402) расположен в границах:

- вне зон охраны 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 примыкает объект культурного наследия регионального значения «Дом А. К. Чубанова» (адрес НПА: г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 250, лит.).

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 вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-6847/23-0-1 от 28.03.2023 объект по адресу: 197701, Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

3. **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Фото № 1.Ближайшее окружение	Фото № 2. Внешний вид здания с земельным участком
Фото № 3.Внешний вид здания	Фото № 4.Внешний вид земельного участка

Фото № 5.Внешний вид земельного участка	Фото № 6.Внешний вид здания
Фото № 7.Внешний вид здания	Фото № 8.Адресный указатель
Фото № 9.Внешний вид земельного участка	Фото № 10.Внешний вид здания

А К Т

контрольного осмотра нежилого здания на земельном участке, расположенных по адресу Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, Приморское шоссе, земельный участок 248
Площадь земельного участка, кв. м.	1 783
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0011357:402
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие газораспределительного пункта.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А
Общая площадь, кв. м	187,3
Кадастровый номер	78:38:0011357:78
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Элементы благоустройства визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.04.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	17.04.2023

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 снос существующего здания и строительство на земельном участке жилого дома.*

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 округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, Приморское шоссе, земельный участок 248	1783	78:38:0011357:402	15 700 000	15 700 000
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 248, литера А	187,3	78:38:0011357:78	833 333	1 000 000
Итого:					**16 533 333**	**16 700 000**