

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, лит. А, кад. номер 78:34:0443402:33

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, лит. А, кад. номер 78:34:0443402:40.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

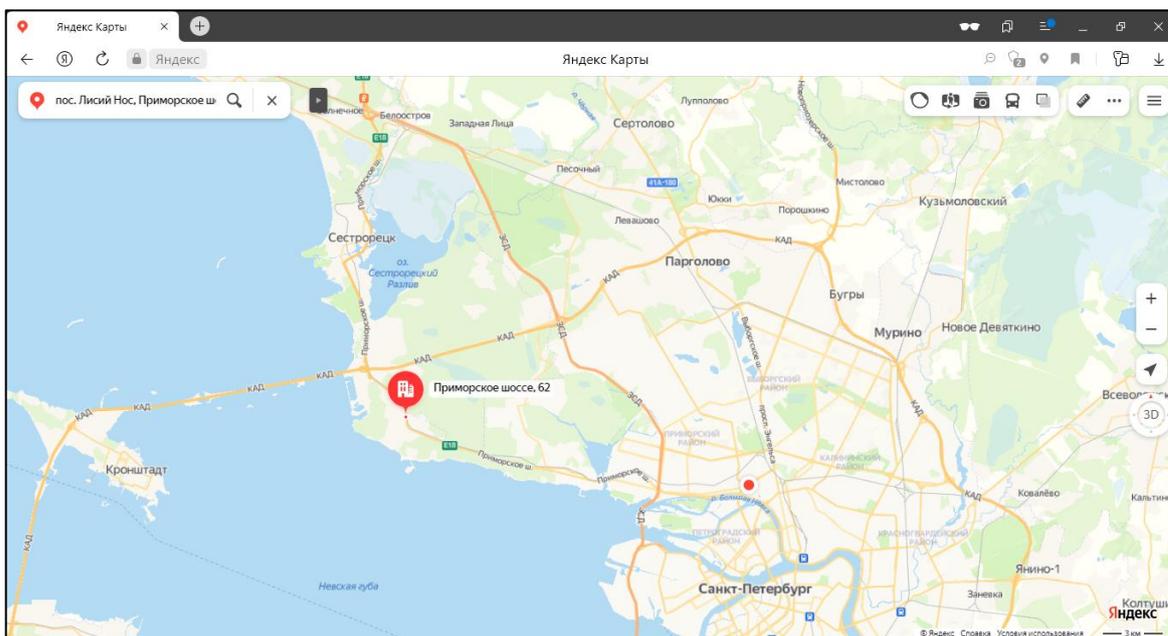


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

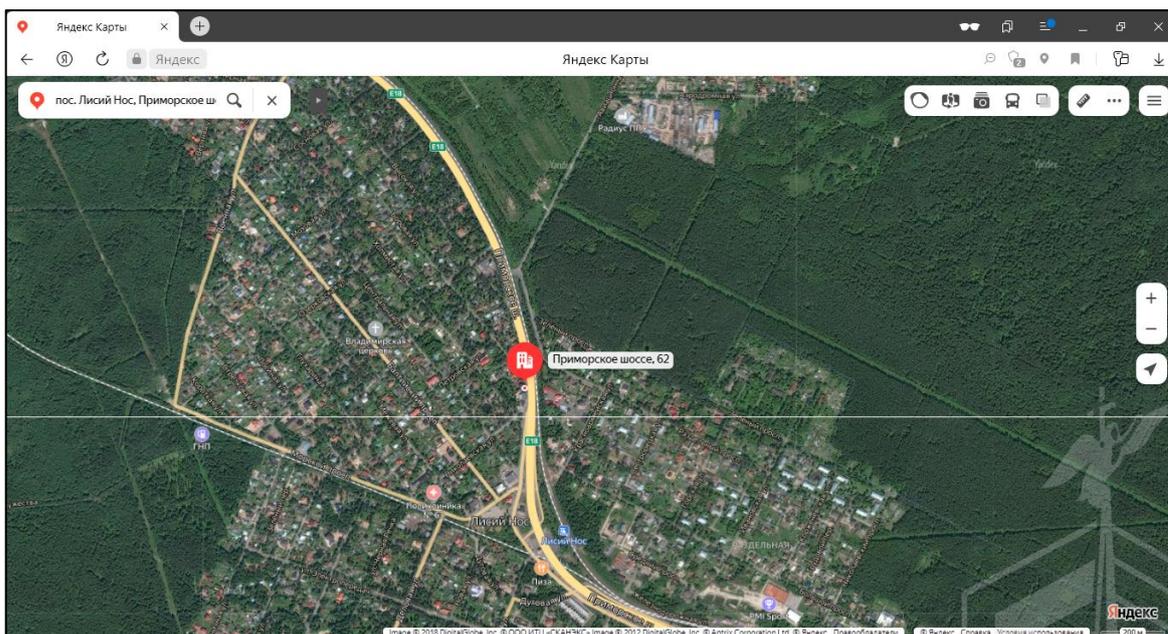


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 74
Площадь земельного участка	414 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0443402:40
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 843 442,79
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	6 868
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование(согласно данным выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2021-133861103 от 11.10.2021 г)	Бытовое обслуживание
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0443402:40-78/011/2021-1 от 28.09.2021
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 07-2171/21-0-1 от 14.12.2021 инженерные коммуникации, в том числе транзитные инженерные сети на объекте отсутствуют. Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие газораспределительного узла. По фасаду здания проложена газовая труба.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	183,2
Кадастровый номер	78:34:0443402:33
Кадастровая стоимость здания, руб.	743 568,37
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	4 059
Первоначальная балансовая на 01.01.2020 г.	8 417 463,35
Остаточная балансовая на 01.01.2020 г.	8 417 463,35
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0443402:33-78/011/2021-1 от 27.01.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1899
Год капитального ремонта / реконструкции	1966
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	Согласно письму Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 07-2171/21-0-1 от 14.12.2021 инженерные коммуникации, в том числе транзитные инженерные сети на объекте отсутствуют. Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие газораспределительного узла. По фасаду здания проложена газовая труба. По данным визуального осмотра и данным РГИС на участке присутствуют электроснабжение, газоснабжение. Наличие и состояние инженерных коммуникаций внутри здания определить не представляется возможным ввиду отсутствия доступа.



Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 19.01.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:34:0443402:40	
Дата присвоения кадастрового номера	15.12.2017	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 74	
Площадь, кв.м	414	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Бытовое обслуживание	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	3387140.46	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	12.01.2023	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0443402:40-78/011/2021-1 от 28.09.2021	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 16.12.2021		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:34:0443402:33	
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, литера А	
Площадь, кв.м	183.2	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	2	
Материал наружных стен	Рубленные	
Год ввода в эксплуатацию	1999	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	743568.37	
Дата определения	30.01.2021	
Дата внесения	16.02.2021	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0443402:33-78/011/2021-1 от 27.01.2021	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78:34:0443402:33-78/011/2021-2 отсутствуют	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

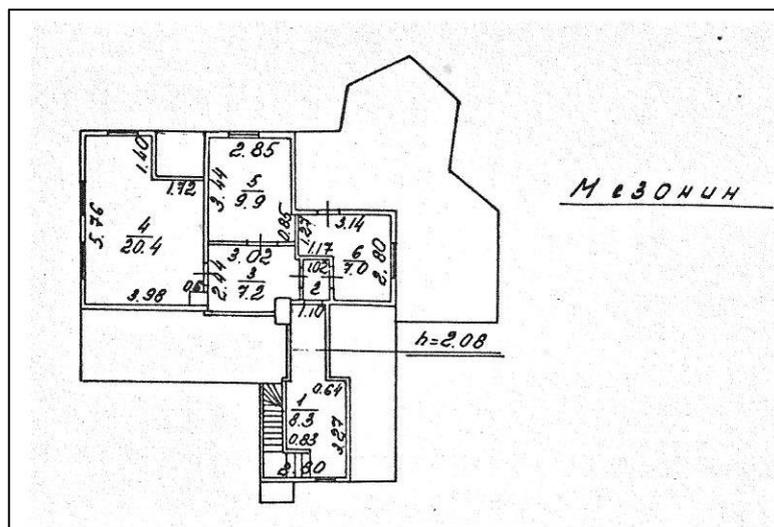


Рисунок 5. План мезонина



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 **1ЖД - 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.**

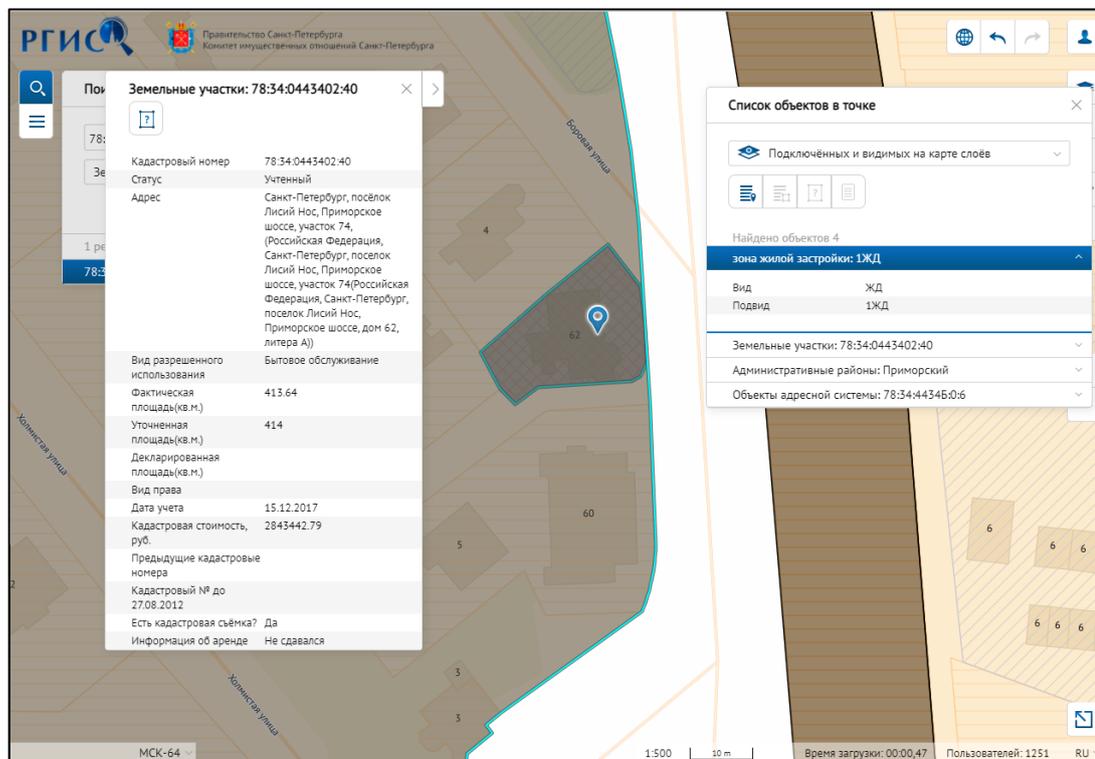


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 **T1Ж2-2 - 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.**

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



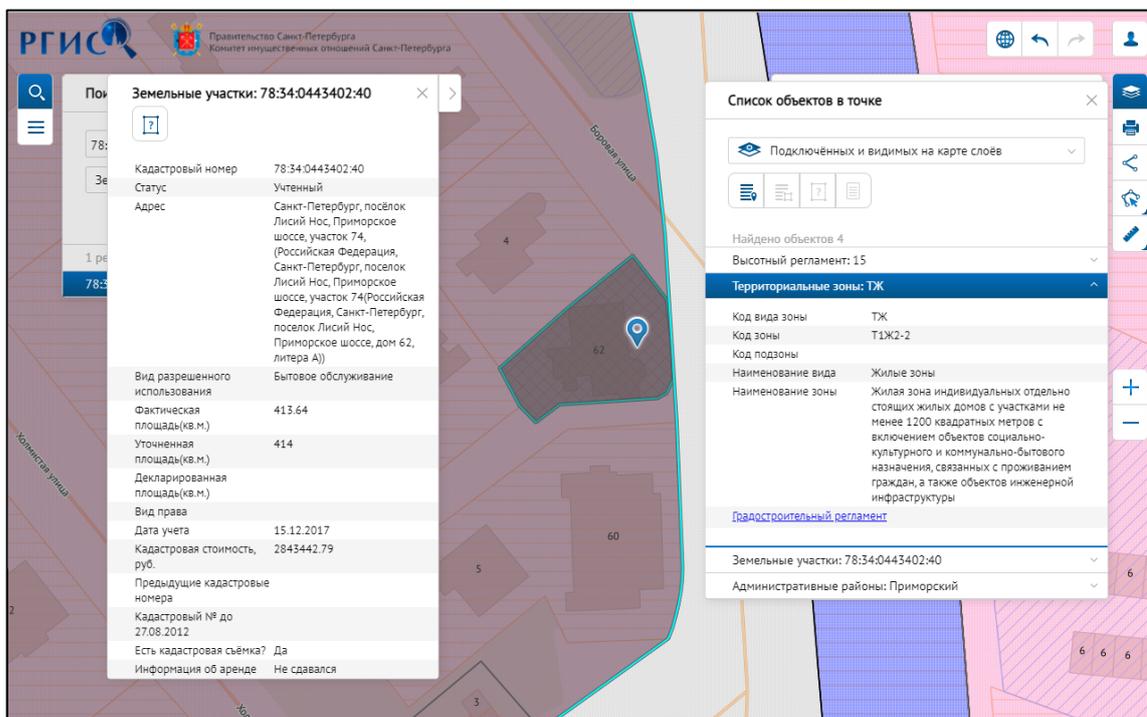


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

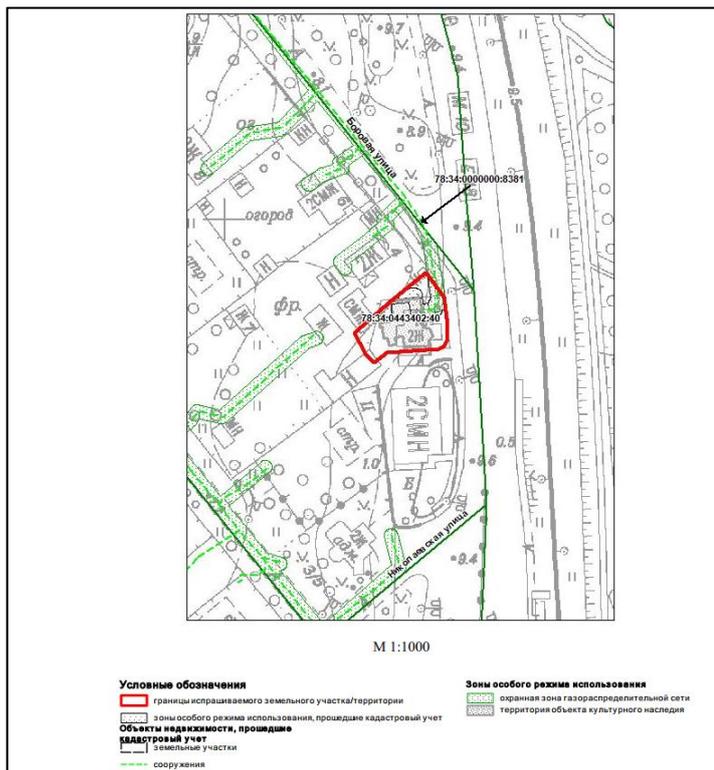


Рисунок 11. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 74, (кадастровый номер: 78:34:0443402:40)

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» рассматриваемый объект недвижимости (наименование – многоквартирный дом) площадью 183,2 кв.м с кадастровым номером 78:34:0443402:33 расположен на земельном участке площадью 414 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 74, с видом разрешенного использования – бытовое обслуживание.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия.

Для части земельного участка, расположенной вне границ объекта культурного наследия, 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 16.12.2021 на оцениваемое нежилое здание зарегистрировано ограничение (обременение) прав на основании Распоряжения КГИОП, № 121-р, выданного 09.04.2020.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-002/2021-164750269 от 14.12.2021 г. на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав:

Охранная зона газораспределительной сети, занимающая площадь 100 кв.м.

В соответствии с Распоряжением КИО № 3035-рз от 24.12.2021 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Приморское шоссе, д. 62, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 74» зарегистрированы следующие ограничения и обременения:

Объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Деревянный жилой дом», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ

«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Земельный участок находится на территории выявленного объекта культурного наследия «Деревянный жилой дом». Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Часть Земельного участка (100 кв.м) находится в охранной зоне газораспределительной сети.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: 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-130-121 от 14.01.2021 г., объект по адресу Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Приморское шоссе, д. 62, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-27859/21 от 15.01.2021 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 74, кадастровый номер 78:34:0443402:40, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7744/21-0-0 от 22.09.2021 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 74 (кадастровый номер: 78:34:0443402:40) расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия "Деревянный жилой дом" (адрес НПА: Приморское шоссе, 62, лит. А).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- 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".

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 СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7732/21-0-0 от 22.09.2021 объект по адресу: 197755, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, литера А на основании Распоряжения КГИОП № 121-р от 09.04.2020 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Деревянный жилой дом".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами. Согласно письму Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-21-5-36065/21 от 01.11.2021 рассматриваемые объекты расположены вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Рассматриваемый объект недвижимости является выявленным объектом культурного наследия, наименование – «Деревянный жилой дом», по адресу: Санкт-Петербург, Приморское шоссе, д. 62, лит. А.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

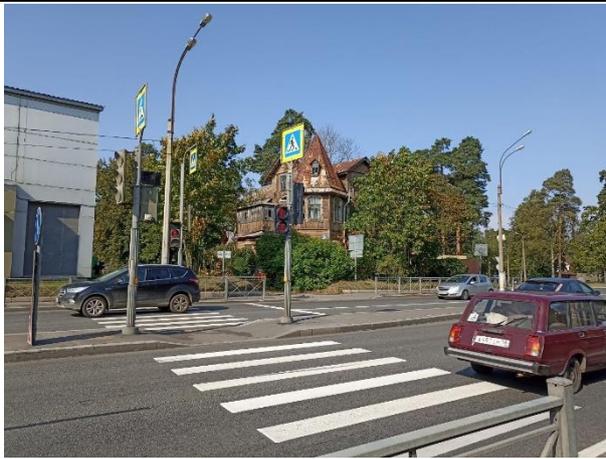
	
Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Адресный указатель



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 6. Внешний вид здания



Фото № 7. Внешний вид здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид земельного участка



Фото № 10. Внешний вид земельного участка





Фото № 11. Внешний вид здания



Фото № 12. Внешний вид здания



Фото № 13. Внешний вид земельного участка



Фото № 14. Внешний вид земельного участка и здания



А К Т

**контрольного осмотра нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу
поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, лит. А**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 74
Площадь земельного участка, кв. м.	1414 +/-7
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0443402:40
Подъезд к участку	Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие газораспределительного узла По данным визуального осмотра на участке присутствуют электроснабжение, газоснабжение.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Нежилое здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, г пос. Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, лит. А
Общая площадь, кв. м	
Кадастровый номер	78:34:0443402:33
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Газоснабжение, электроснабжение
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 31.08.2023, при дневном освещении
Результаты осмотра	Осмотр проведен только снаружи. Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен. Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие газораспределительного узла. По фасаду здания проложена газовая труба. По данным визуального осмотра на участке присутствуют электроснабжение, газоснабжение. Наличие и состояние инженерных коммуникаций внутри здания определить не представляется возможным ввиду отсутствия доступа.
Использование на дату осмотра	Не используется

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	31.08.2023



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 приспособление под современное использование объекта культурного наследия - нежилого здания (апартаменты и т.п.) после проведения ремонтно-реставрационных работ.

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./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, лит. А	183,2	78:34:0443402:33	4 094	750 000	4 913	900 000
2	Земельный участок		414	78:34:0443402:40	6 039	2 500 000	6 039	2 500 000
Итого:					10 133	3 250 000	10 952	3 400 000

