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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Парковая улица, дом 21/2, литера А, кад. номер 78:34:0000000:3064

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Лисий Нос, Парковая улица, земельный участок 21, кад. номер 78:34:0004420:267.

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.

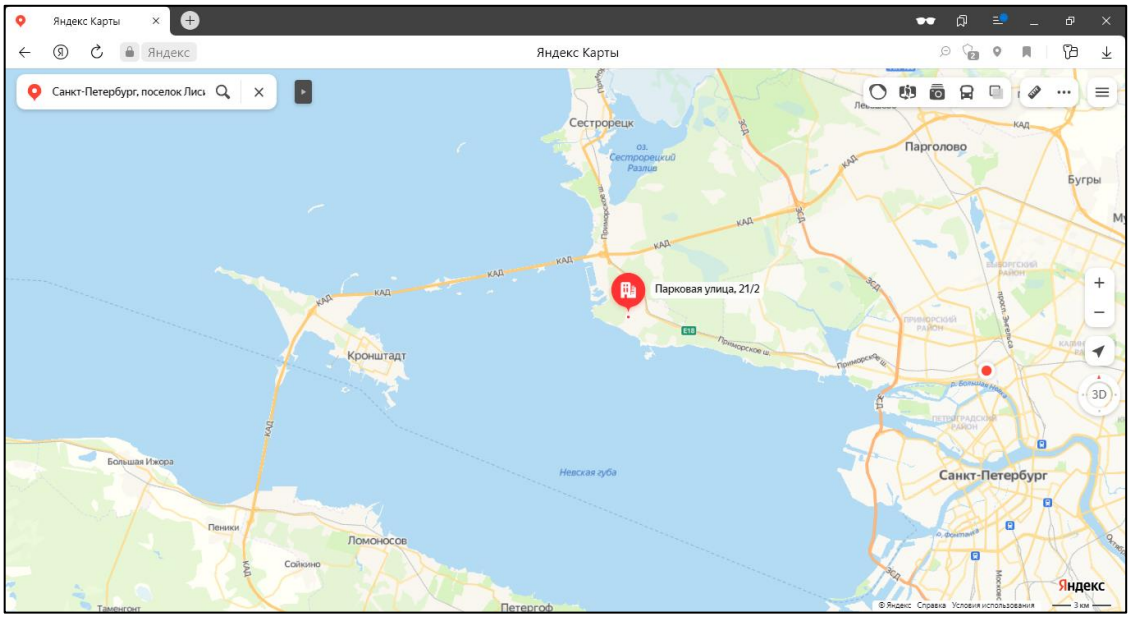


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

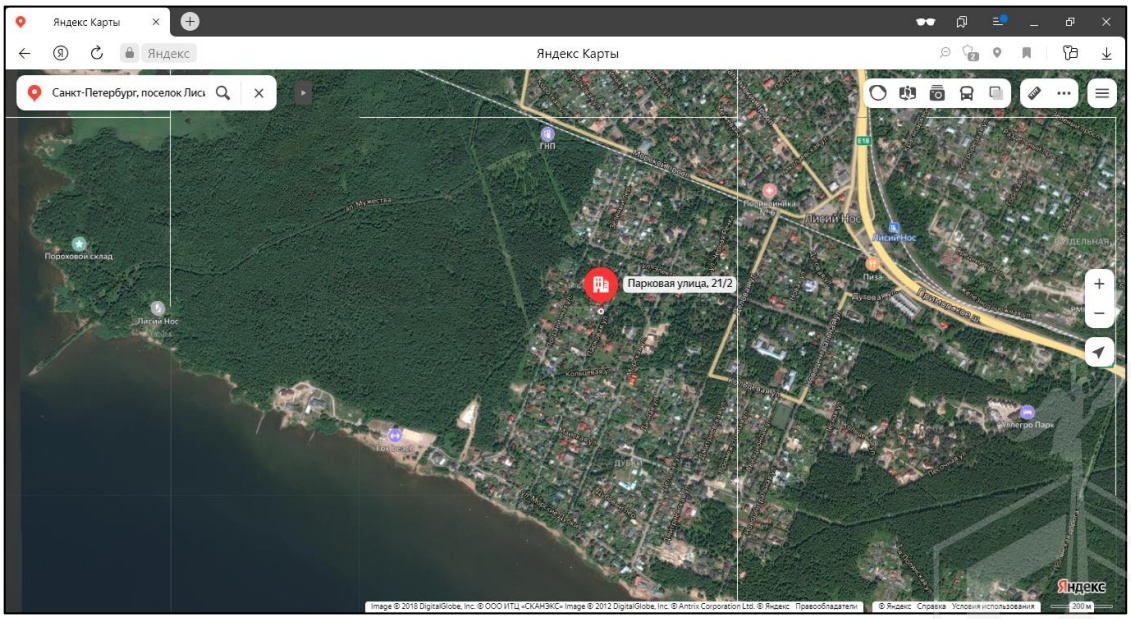


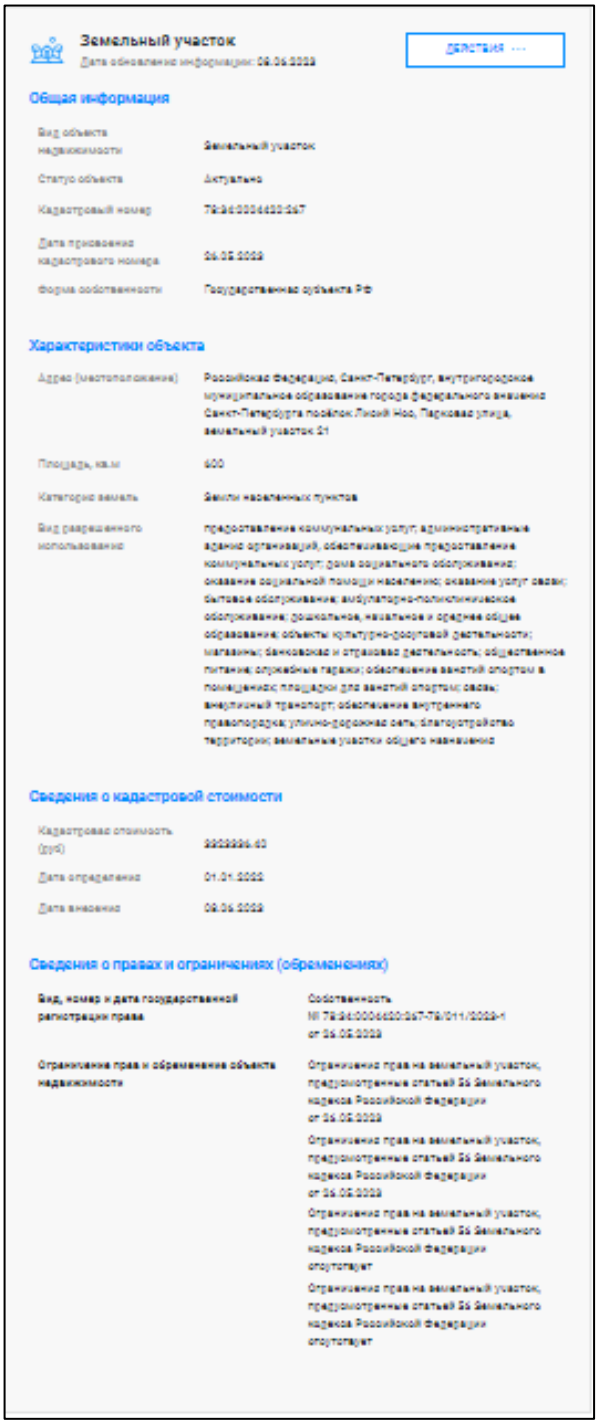
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Лисий Нос, Парковая улица, земельный участок 21
Площадь земельного участка, кв. м	600 +/- 9
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004420:267
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Не определена
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории; земельные участки общего назначения
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:34:0004420:267-78/011/2023-1 от 26.05.2023
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлен узел учета газораспределительной сети

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Парковая улица, дом 21/2, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	126,5
Кадастровый номер	78:34:0000000:3064
Кадастровая стоимость здания, руб.	207 550,07
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	1 640,71
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	446 662,39
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	245 764,09
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:34:0000000:3064-78/011/2021-1 от 19.05.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1957
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлен узел учета газораспределительной сети
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены



Земельный участок
Дата обновления информации: 09.06.2023

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0004420:247
Дата присвоения кадастрового номера	06.05.2003
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Лисий Нос, Парковая улица, земельный участок 21
Площадь, кв.м	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории; земельные участки общего назначения

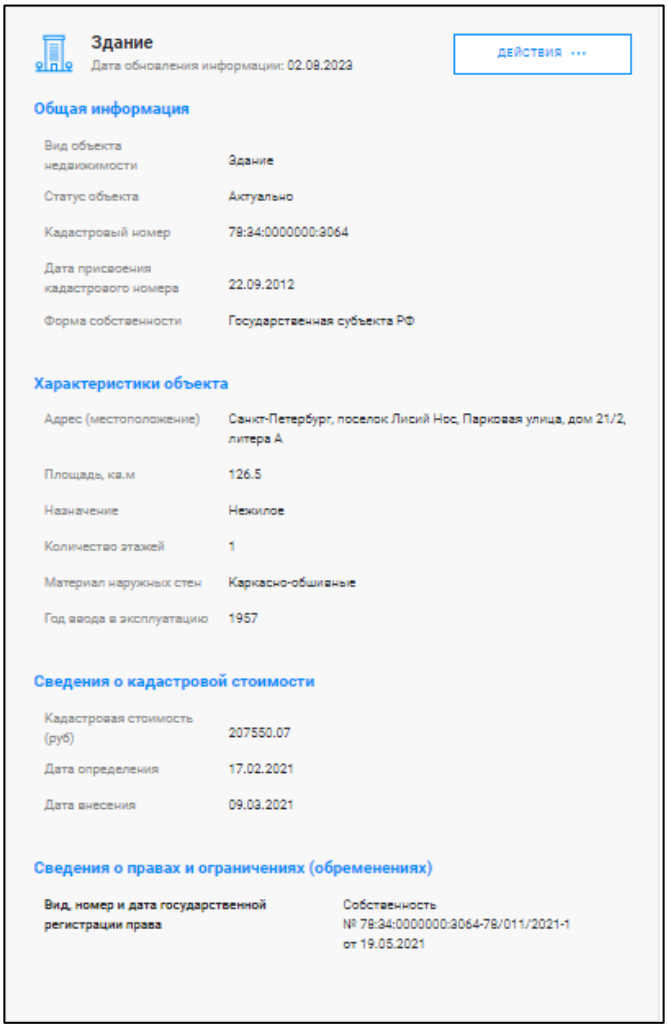
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3903996.42
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.06.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0004420:247-78/011/2023-1 от 06.06.2023
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.06.2023 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.06.2023 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку



Здание
Дата обновления информации: 02.09.2023

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0000000:3064
Дата присвоения кадастрового номера	22.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Парковая улица, дом 21/2, литера А
Площадь, кв.м	126.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Каркасно-обшивные
Год ввода в эксплуатацию	1957

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	207550.07
Дата определения	17.02.2021
Дата внесения	09.03.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0000000:3064-78/011/2021-1 от 19.05.2021

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

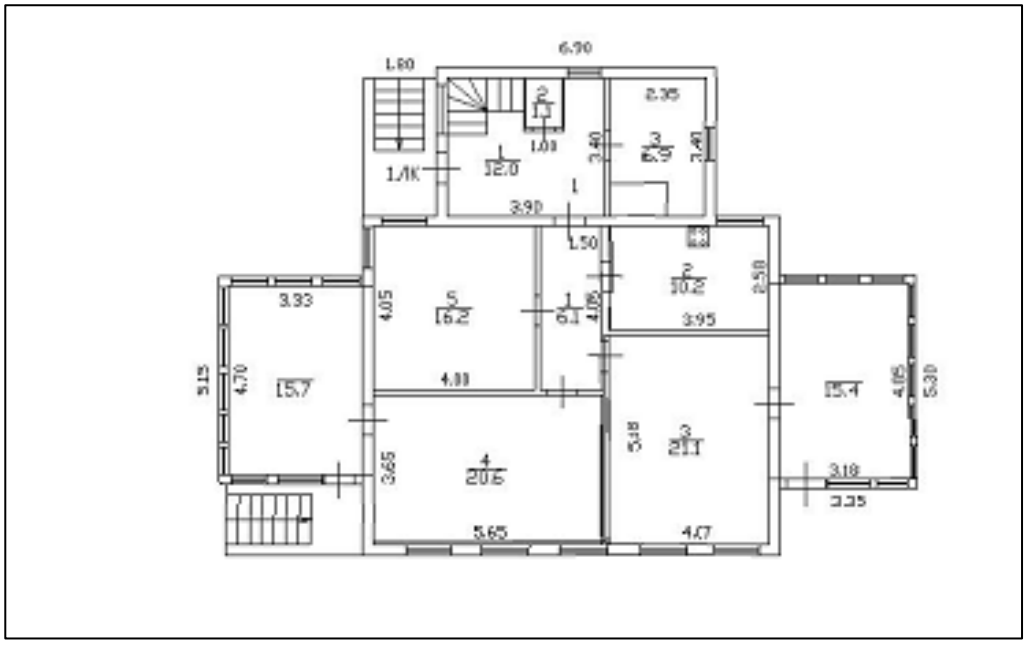


Рисунок 5. План 1 этажа здания

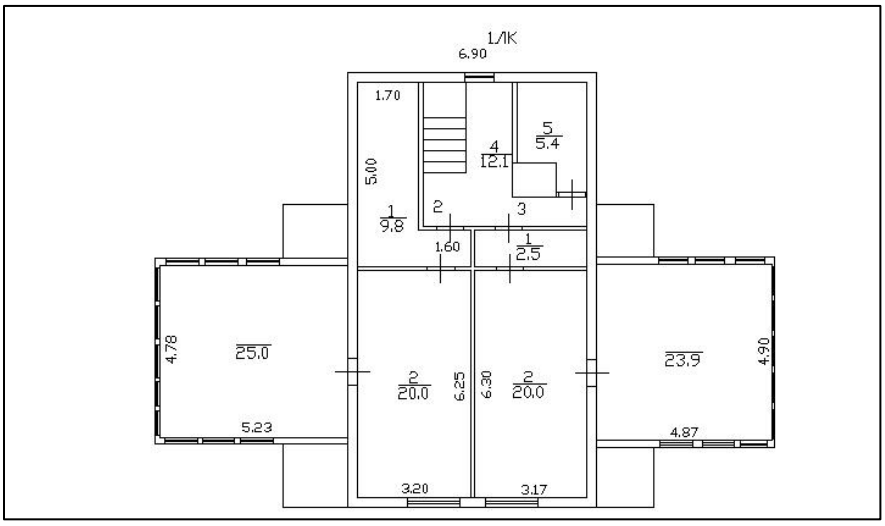


Рисунок 6. План мезонина здания

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

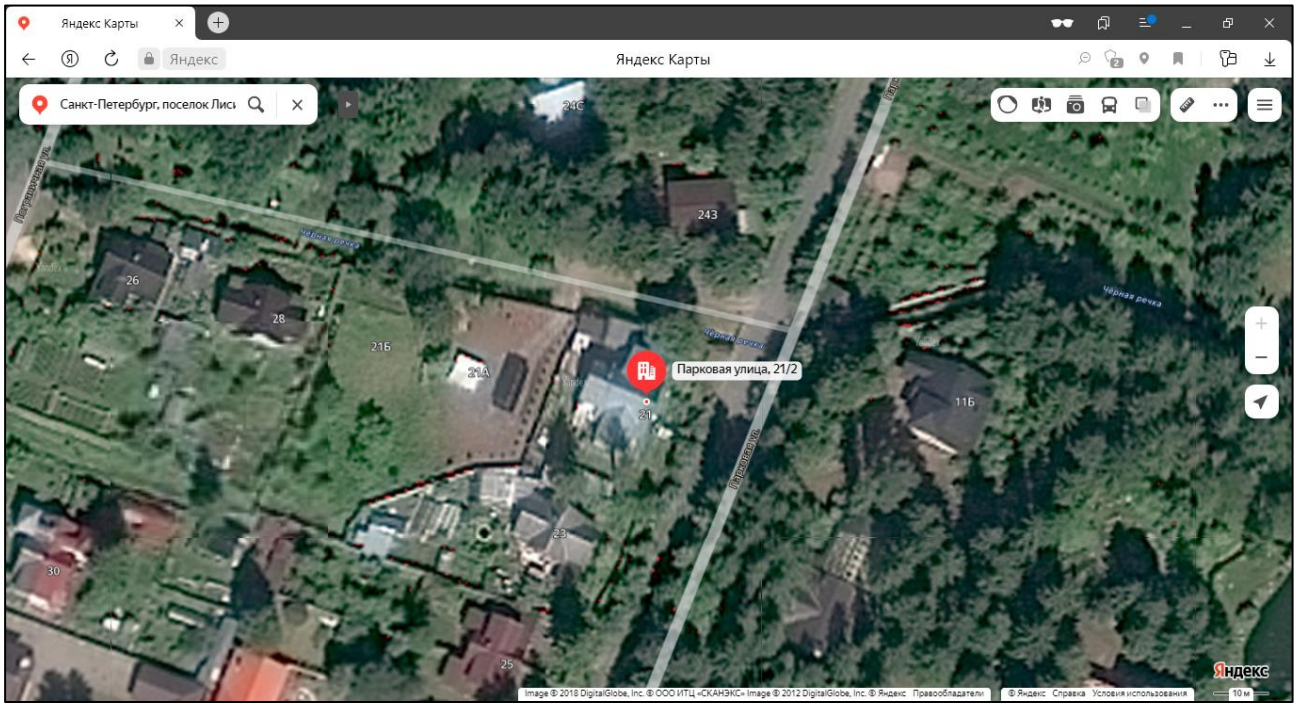


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

<u>Характер окружения</u>

Объект оценки расположен в поселке Лисий Нос. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией.

<u>Транспортная доступность</u>

Ближайшая железнодорожная станция «Александрия» находится на расстоянии 1 400 м (17 минут пешком).

Объект оценки находится в 520 м от транспортной магистрали – Морской проспект.

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 **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.**

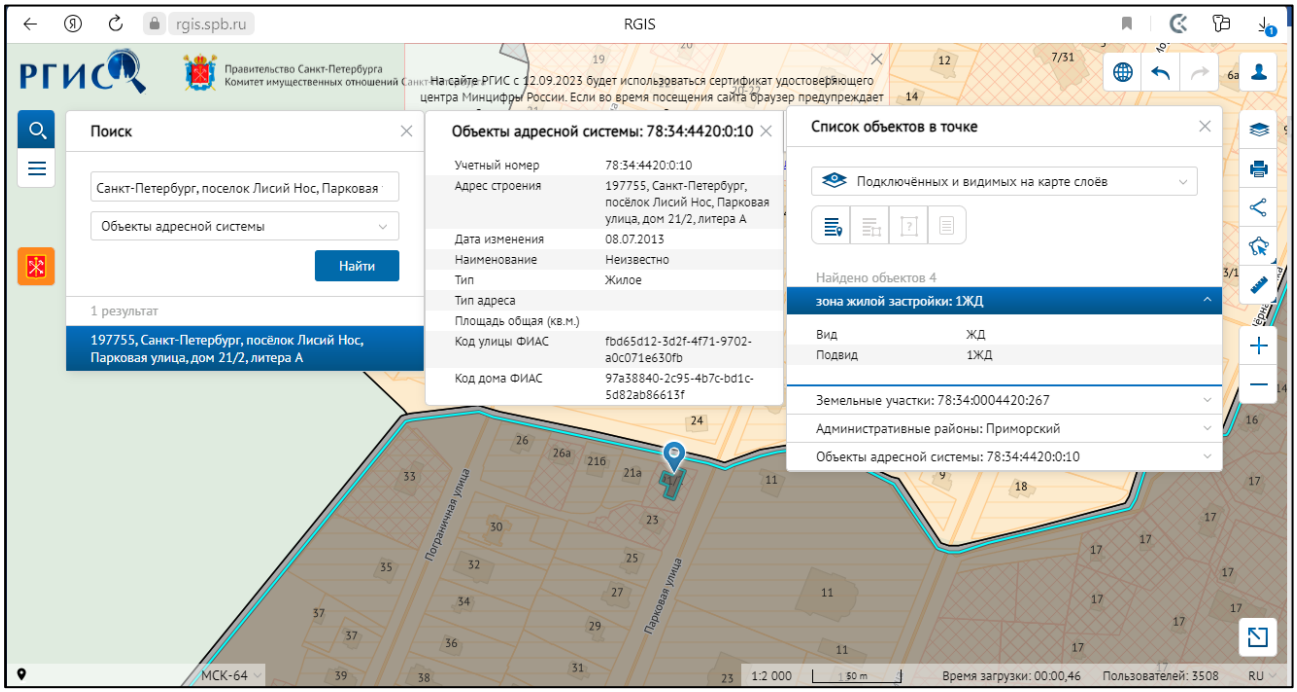


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

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.

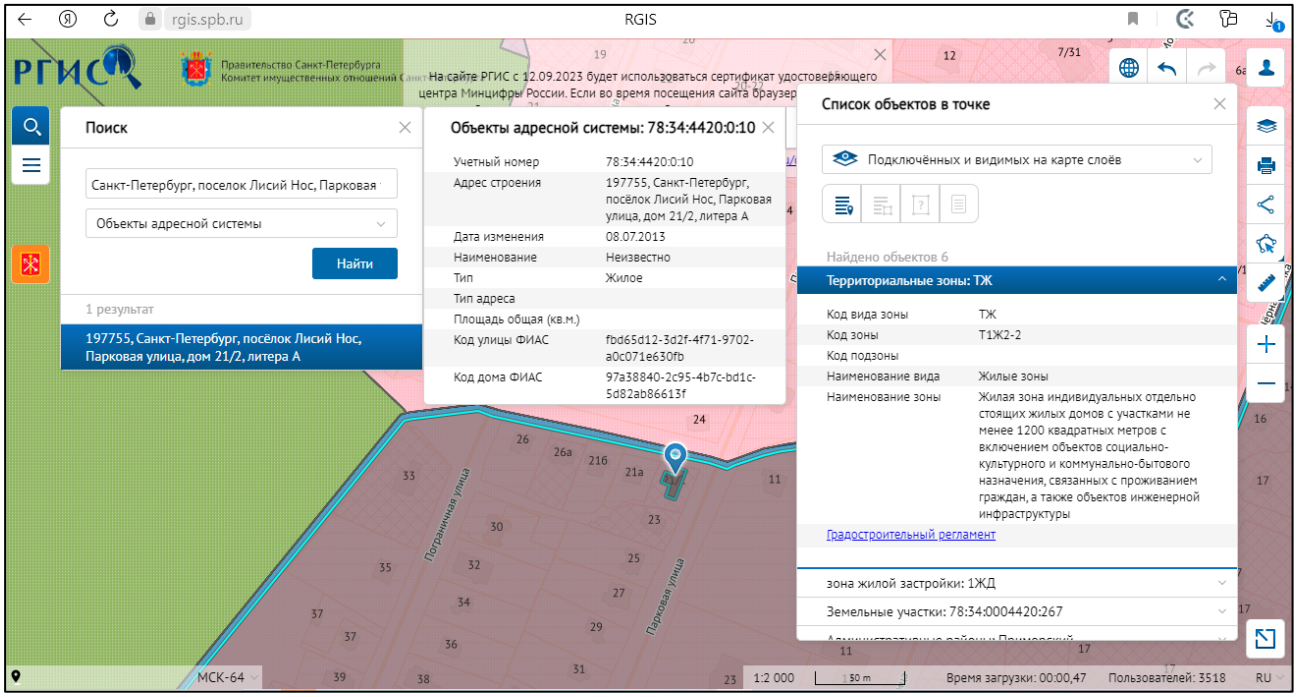


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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

Утвержденный проект детальной планировки территории, включающей рассматриваемый земельный участок, отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

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

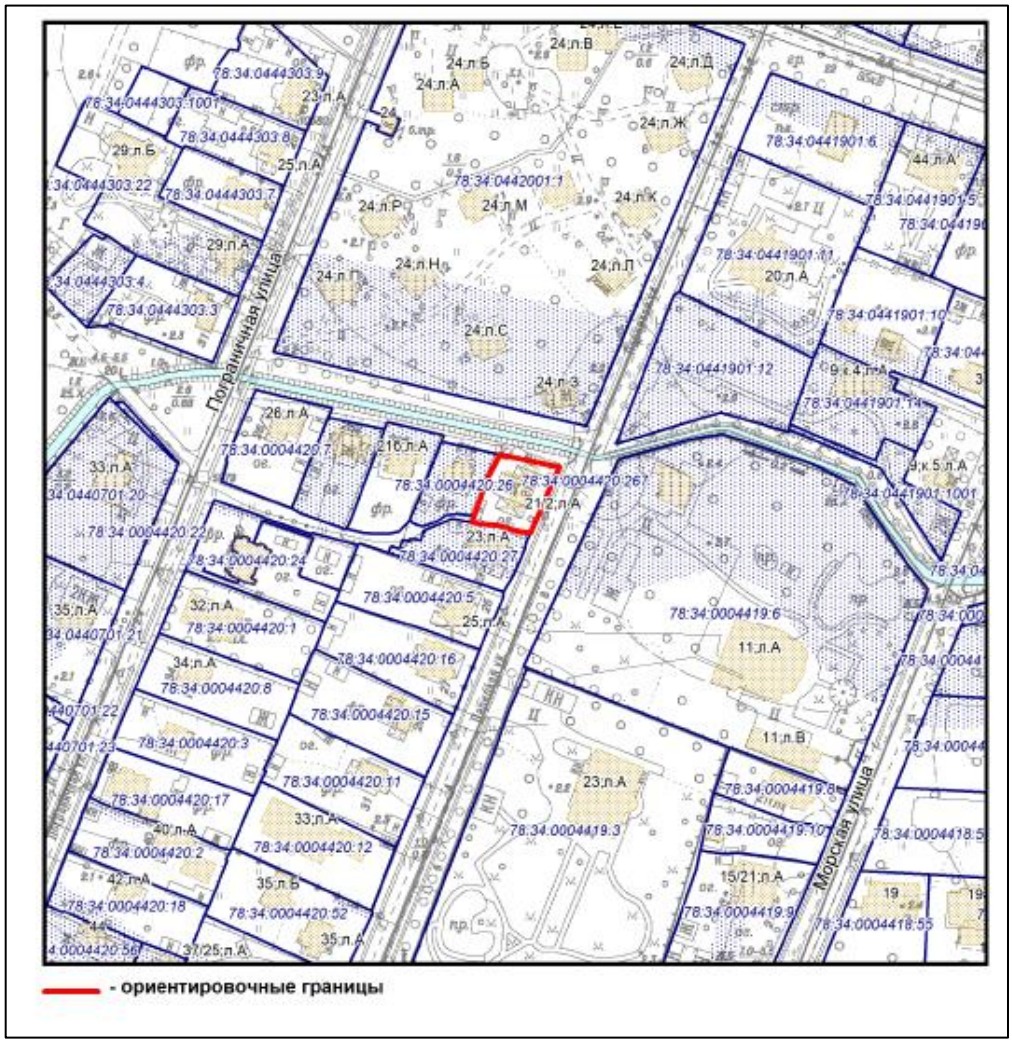


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Парковая улица, дом 21/2, литера А

<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>

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 78:34:0000000:3064, площадью 126,5 кв.м (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.05.2023);

- Объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004420:267, площадью 600 кв.м, вид разрешенного использования – предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории; земельные участки общего назначения (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.05.2023).

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 02.84.2023г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-124692401 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участке не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2074-рз от 14.08.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Парковая ул., д. 21/2, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Лисий Нос, Парковая ул., земельный участок 21» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

На здание по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Парковая ул., д. 21/2, литера А, общей площадью 126.5 кв.м, кадастровый номер 78:34:0000000:3064:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне 1ЖД - зоне 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» Объект находится в территориальной зоне Т1Ж2-2 - жилой зоне 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.

На земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Лисий Нос, Парковая ул., земельный участок 21, общей площадью 600 кв.м, кадастровый номер 78:34:0004420:267:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне 1ЖД - зоне 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 Т1Ж2-2 - жилой зоне 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.
- Часть Земельного участка (43 кв.м) расположена в охранной зоне газораспределительной сети.
- Часть Земельного участка (2 кв.м) расположена в охранной зоне водопроводных сетей.
- На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: прибрежная защитная полоса водного объекта, водоохранная зона водного объекта, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона водопроводных 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 № ИП-130-1481 от

04.07.2023 г., объект по адресу: Санкт-Петербург, п. Лисий Нос, Парковая ул., д. 21/2, лит. А, не является защитными сооружениями гражданской обороны..

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-8544/23-0-1 от 07.06.2023 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Лисий Нос, Парковая улица, земельный участок 21 , с кадастровым номером 78:34:0004420:267, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-13642/23-0-1 от 08.06.2023 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Лисий Нос, Парковая улица, земельный участок 21 (кадастровый номер: 78:34:0004420:267) расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия

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 вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-13652/23-0-1 от 08.06.2023 объект по адресу: 197755, Санкт-Петербург, посёлок Лисий Нос, Парковая улица, дом 21/2, 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.Подъездные пути	Фото № 2. Внешний вид здания и земельного участка

Фото № 3. Внешний вид здания и земельного участка	Фото № 4. Внешний вид здания
Фото № 5. Внешний вид здания	Фото № 6. Внешний вид здания
Фото № 7. Внешний вид земельного участка	Фото № 8. Внешний вид земельного участка
Фото № 9. Внешний вид земельного участка	Фото № 10. Внешний вид земельного участка

Фото № 11. Внешний вид земельного участка	Фото № 12. Внешний вид земельного участка

А К Т

контрольного осмотра нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу поселок Лисий Нос, Парковая улица, дом 21/2, литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Лисий Нос, Парковая улица, земельный участок 21
Площадь земельного участка, кв. м.	600 +/-9
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004420:267
Подъезд к участку	Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлен узел учета газораспределительной сети

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Нежилое здание
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Парковая улица, дом 21/2, литера А
Общая площадь, кв. м	126,5
Кадастровый номер	78:34:0000000:3064
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлен узел учета газораспределительной сети
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. Наличие и состояние инженерных коммуникаций внутри здания определить не представляется возможным ввиду отсутствия доступа. По данным письма Администрации Приморского района №вх-01-20-2627/23-0-1 от 28.06.2023 инженерные коммуникации на объекте отсутствуют
Использование на дату осмотра	Не используется

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова 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 его использование в качестве объекта недвижимого имущества свободного назначения.*

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	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Лисий Нос, Парковая улица, земельный участок 21	600,0	78:34:0004420:267	10 833	6 500 000	10 833	6 500 000
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Парковая улица, дом 21/2, литера А	126,5	78:34:0000000:3064	25 033	3 166 667	30 040	3 800 000
Итого:					**35 866**	**9 666 667**	**40 873**	**10 300 000**