

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

- нежилое здание, площадью 835,4 кв. м, кадастровым номером 78:10:0005159:1041, расположенное на земельном участке площадью 673 кв. м, с кадастровым номером 78:10:0005159 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 03.11.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 10.11.2020;

#### 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

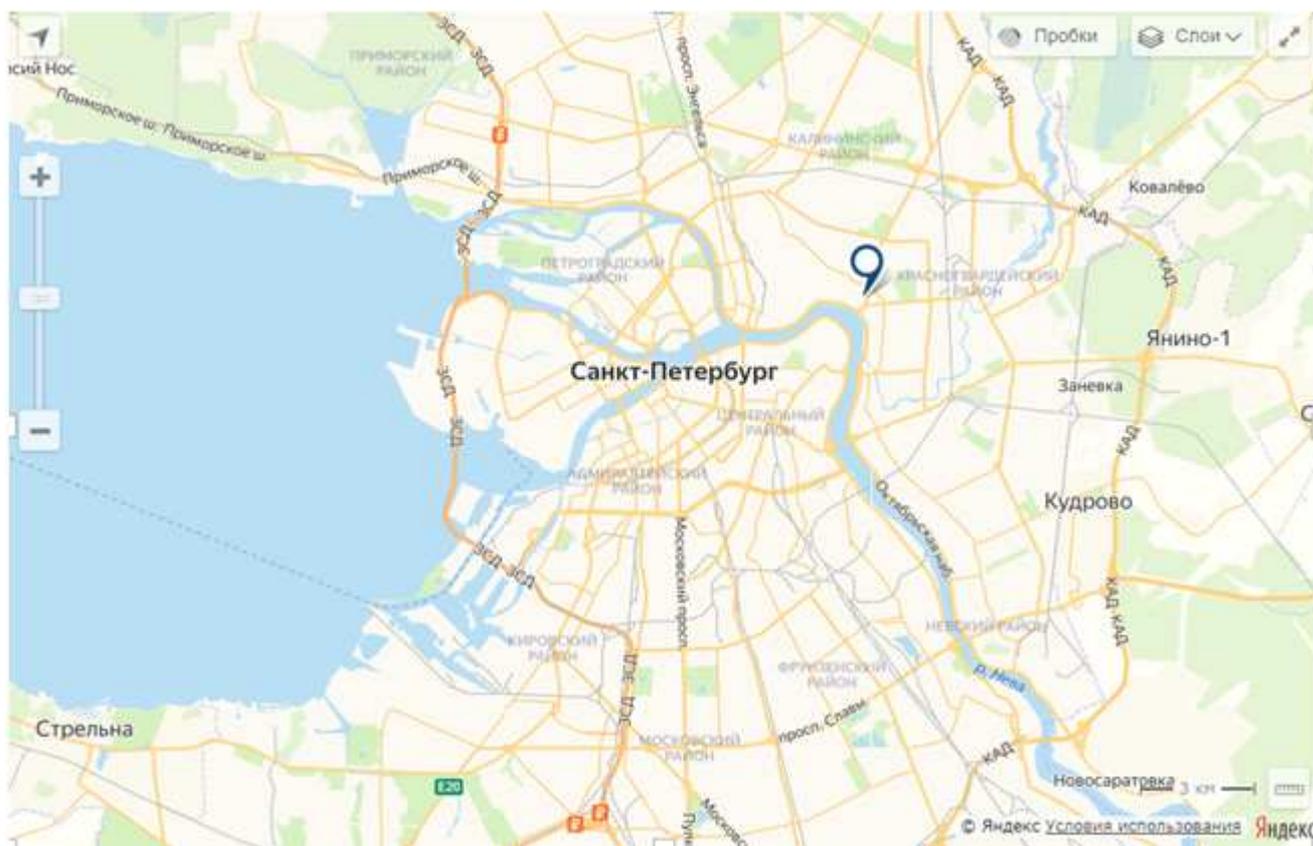


Рисунок 1. Местоположение оцениваемых объектов на карте Санкт-Петербурга





**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов**

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4		
Площадь земельного участка, кв. м	673	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра <sup>1</sup> , выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Кадастровый номер земельного участка	78:10:0005159:4	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Кадастровая стоимость земельного участка, руб	10 521 236,2	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Разрешенное использование	для размещения административно-управленческих и общественных объектов, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Доступ к участку	доступ к ОНФ и ЗУ ограничен (с трех сторон установлены бетонные ограждения примыкающих к Объекту земельных участков); доступ к зданию возможен со стороны ул. Жукова; здание законсервировано, отключено от инженерных сетей; доступ не обеспечен.	по данным визуального осмотра и акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 22.09.2020 г.

<sup>1</sup> <https://rosreestr.gov.ru/>

Характеристики земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4		
Рельеф и озелененность	Земельный участок покрыт древесно-кустарниковой растительностью и высокоствольными деревьями	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда с земельным участком от 22.09.2020 г.

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4		
Площадь здания, кв. м	835,4	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Кадастровый номер	78:10:0005159:1041	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	18 341 241,17	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	Сведения не предоставлены	
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	Сведения не предоставлены	
Назначение:	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Наименование	Административное здание	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
(ОКС) Завершение строительства:	1939	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2, в том числе подземных 0	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Собственник	Санкт-Петербург. Решением Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 29.06.2020 по гражданскому делу № 2-4619/2020 признано право собственности Санкт-Петербурга на безхозяйственную вещь - нежилое здание.	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Право собственности	Собственность 78:10:0005159:1041-78/011/2020-2 от 13.10.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Входы	3	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 22.09.2020
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Нет данных	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 22.09.2020
Состояние объекта	Неудовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 22.09.2020

### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружающего типа землепользования

Объекты оценки расположен в Калининском районе, по ул. Жукова, д. 4 на окраине промышленной зоны, ближайшее окружение Объекта оценки: выставочный центр «Патриотическое объединение Ленрезерв», Техникум энергомашиностроения и металлообработки, многоэтажная жилая застройка, Полостровский пруд, сквер Безбородко.

#### Транспортная доступность

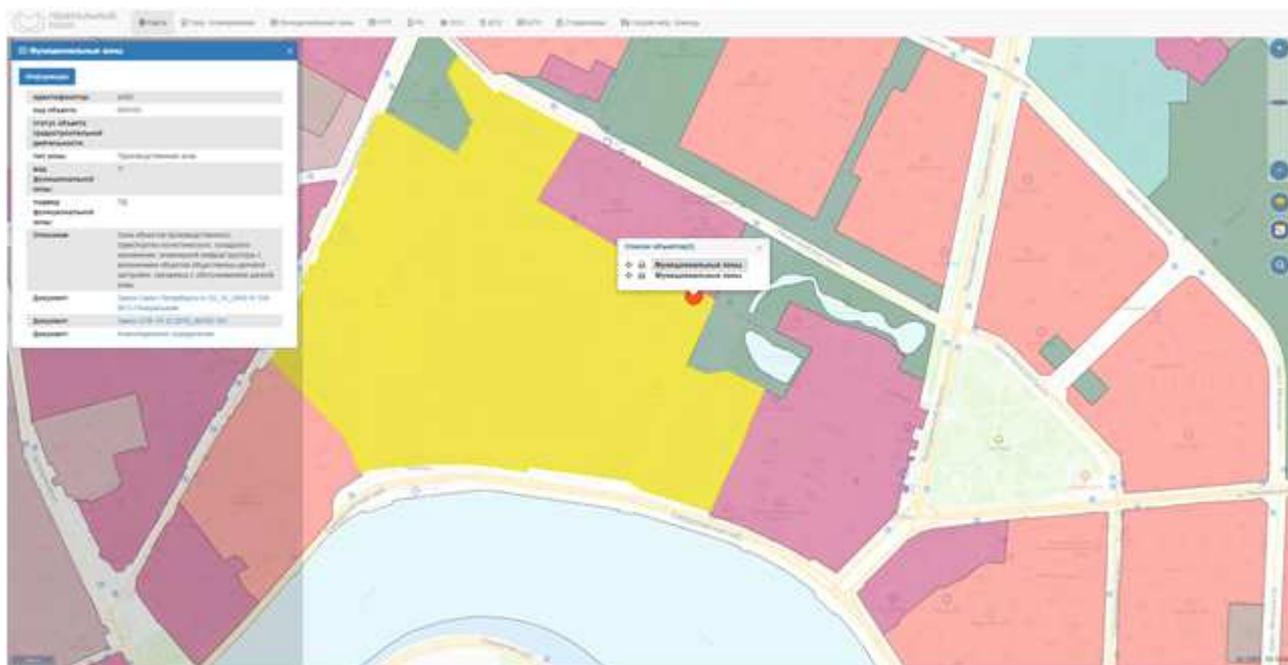
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта: трамвайная остановка «Феодосийская ул.» трамвай № 23 ( 1 мин (25 м)), остановка автобусов (№ 37, 105, 106, 133) и

маршрутных такси (№ К-254 и К-95) «Феодосийская улица» располагается от Объекта оценки расстоянием 310 м (4 мин). Ближайшая станция метро «Площадь Ленина» располагается 3,5 км от Объекта оценки.

### **Градостроительное зонирование**

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства, для иных видов жилой застройки

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), Объекты оценки, а также земельный участок, на котором находятся Объекты оценки, располагаются в зоне ПД - зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.



**Рисунок 3. Расположение Объектов оценки на карте функционального зонирования**

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), рассматриваемая территория входит в ТПД2\_2 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга вне зоны влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.





**Рисунок 4. Расположение Объектов оценки на карте территориального планирования**

## 2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект оценки по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Жукова, дом 4, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020, ограничений (обременений) прав на земельный участок по адресу г. Санкт-Петербург, улица Жукова, дом 4, не зарегистрировано.

В соответствии с распоряжением КИО Санкт-Петербурга № 2233-РЗ от 03.11.2020 на объект оценки распространяются следующие ограничения:

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» Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(10) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь) находится в зоне градостроительных ограничений.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании:

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

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

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 ОЗРЗ-2(10) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-17346/20-0-1 от 16.09.2020 объект по адресу: 195197, г. Санкт-Петербург, улица Жукова, дом 4, литера А 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(10)).

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 (ред. от 07.07.2016) «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».

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-17238/20-0-1 от 16.09.2020 Объект оценки по адресу: Санкт-Петербург, улица Жукова, дом 4, кадастровый номер 78:10:0005159:4, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Согласно Закону СПб от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020): 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.

Согласно Письму КГА №01-21-5-35169/20 от 14.10.2020 получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) на Объект оценки 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.

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах земельного участка площадью 673 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, улица Жукова, дом 4, кадастровый номер 78:10:0005159:4, с видом разрешенного использования - для размещения административно-управленческих и общественных объектов.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-942 от 20.10.2020 Объект оценки не относится к объектам гражданской обороны.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4



Фото № 1: Здание – Объект оценки



Фото № 2: Здание – Объект оценки



Фото № 3: Здание – Объект оценки



Фото № 4: Здание – Объект оценки



Фото № 5: Здание – Объект оценки



Фото № 6: Внешнее окружение





Фото № 7: Внешнее окружение



Фото № 8: Внешнее окружение



## А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,  
ул. Жукова, д. 4

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4
Объект оценки	Нежилое здание, площадью 835,4 кв. м, кадастровым номером 78:10:0005159:1041, расположенное на земельном участке площадью 673 кв. м, с кадастровым номером 78:10:0005159 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Общая площадь здания, кв. м	835,4 кв. м.
Общая площадь земельного участка, кв. м	673 кв. м.
Кадастровый номер ЗУ	78:10:0005159:4
Кадастровый номер здания	78:10:0005159:1041
Этажность зданий,	2, в том числе подземных 0
Кадастровая стоимость, руб.	Здания – 18 341 241,17 Земельный участок: 10 521 236,2
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание - Собственность 78:10:0005159:1041-78/011/2020-2 13.10.2020. Земельный участок: Собственность 78:10:0005159:4-78/011/2020-1 14.10.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.11.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Визуальным осмотром ОНФ и ЗУ установлено: доступ к ОНФ и ЗУ ограничен (с трех сторон установлены бетонные ограждения примыкающих к Объекту земельных участков); доступ к зданию возможен со стороны ул. Жукова ; здание законсервировано, отключено от инженерных сетей; доступ не обеспечен.
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	03.11.2020	Дата	



## 2.9. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, 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 капитальный ремонт здания и использование его в качестве административно-общественного здания.*

## 2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Для определения итоговой стоимости Объекта оценки с учетом НДС Оценщик принял стоимость оцениваемого земельного участка на уровне кадастровой стоимости в размере, округленно, 10 500 000 руб. (НДС не облагается), поскольку на рынке отсутствуют сопоставимые с оцениваемым свободные земельные участки, а основой кадастровой стоимости является рыночная стоимость права собственности.

В результате рыночная стоимость Объекта оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Земельный участок	г. Санкт-	673	78:10:0005159:4	10 500 000	10 500 000 <sup>2</sup>
2	Нежилое здание	Петербург, ул. Жукова, д. 4	835,4	78:10:0005159:1041	9 100 000	10 920 000
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</b>					<b>19 600 000</b>	<b>21 420 000</b>

<sup>2</sup> Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ

