

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

Нежилое здание, площадью 26 кв. м, кадастровым номером 78:36:0005117:3534, с земельным участком площадью 33 кв. м, с кадастровым номером 78:36:0005117:4381 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Харченко, д. 2/12, литера Д

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.12.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 23.12.2020;

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.

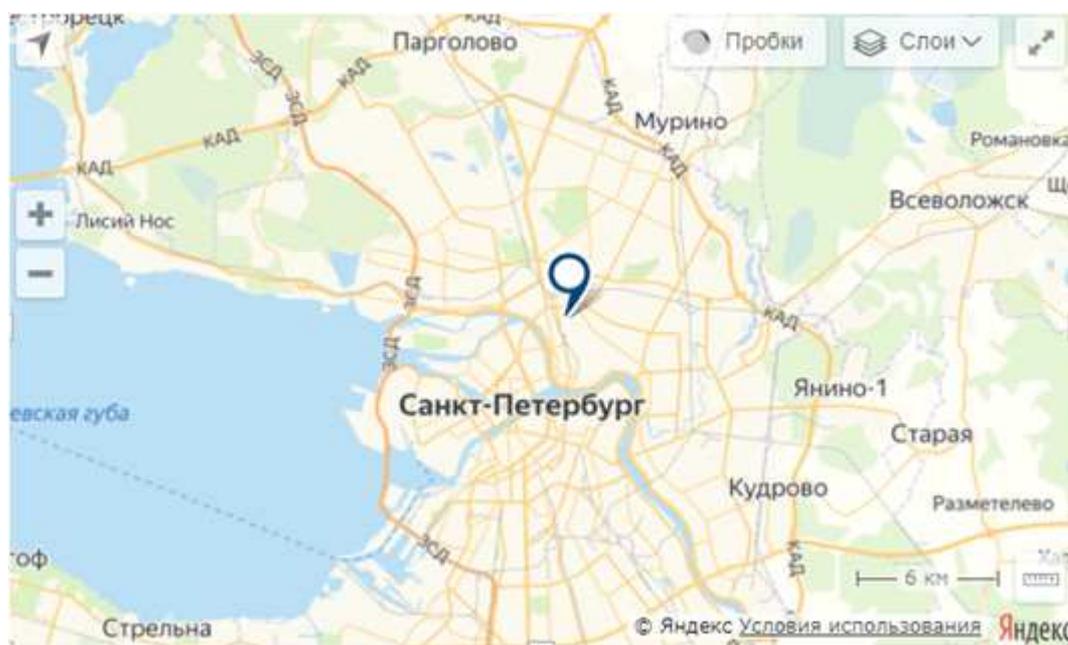


Рисунок 1. Местоположение оцениваемых объектов на карте Санкт-Петербурга

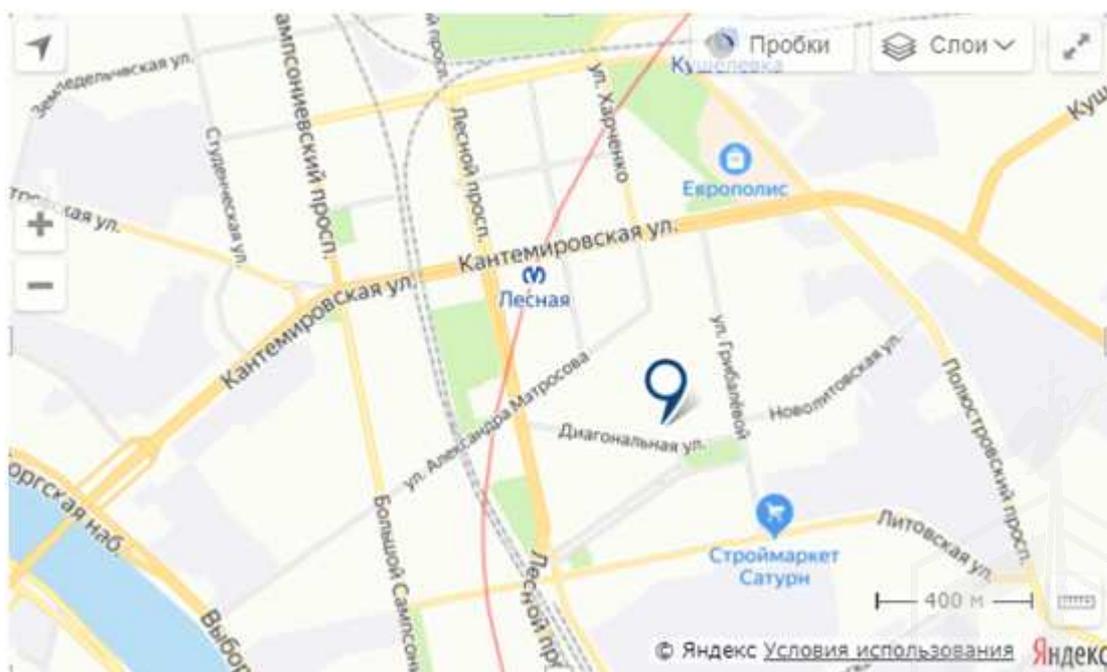


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, улица Харченко, дом 2/12, литера Д		
Площадь земельного участка, кв. м	33	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21585124 от 16.09.2020
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0005117:4381	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21585124 от 16.09.2020
Кадастровая стоимость земельного участка, руб	201 943,19	согласно сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21585124 от 16.09.2020
Категория земель	Земли населенных пунктов	согласно сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21585124 от 16.09.2020
Разрешенное использование	для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани), для иных видов жилой застройки	согласно сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21585124 от 16.09.2020
Собственник	Санкт-Петербург	согласно сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21585124 от 16.09.2020
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/075/2013-209 от 12.10.2013	согласно сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21585124 от 16.09.2020
Доступ к участку	Доступ к объекту свободный. Объект расположен на дворовой территории	по данным визуального осмотра
Рельеф и озелененность	Отсутствует	по данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Харченко, дом 2/12		
Площадь здания, кв. м	26	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Кадастровый номер	78:36:0005117:3534	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Кадастровая стоимость, руб.	263 498,31	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	112 723,13	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 13.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	30 053,09	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 13.10.2020
Назначение:	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Наименование	складское	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1964	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Собственник	Санкт-Петербург.	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Право собственности	№ 1093394.3 от 24.03.2000 (Собственность)	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.09.2020
Входы	1 со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.09.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Харченко, дом 2/12		
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.09.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.09.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировок не выявлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.09.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающей типа землепользования

Объекты оценки расположен в Выборгском районе на ул. Харченко, дом 2/12, в окружении среднеэтажной жилой застройки. Вблизи объекта располагается промышленная зона, ближайшее окружение Объекта оценки: жилые многоквартирные дома светской постройки и новые строящиеся жилые комплексы, сад Александра Матросова, Литовский сад, Детская поликлиника №11, в шаговой доступности проходят железнодорожные пути, Мебельный центр «Аквилон».

Транспортная доступность

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта: трамвайная остановка «Улица Александра Матросова» трамвай № 20 и 61 (6 мин (около 500 м)), остановка маршрутных такси (№ К-240А, К-204Б) «Диагональная улица» располагается от Объекта оценки расстоянии 100 м (1 мин), автобусная остановка «Улица Харченко» (автобусы № 33, 60, 137, 185, маршрутные такси: К-10, К-131, К-149, К-17, К-369, К-373, троллейбусы – 18 и 31) располагается на расстоянии 560 м (7 мин). Ближайшая станция метро «Лесная» располагается 0,7 км (8 минут пешком) от Объекта оценки.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани), 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, располагается в зоне ЗЖД - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



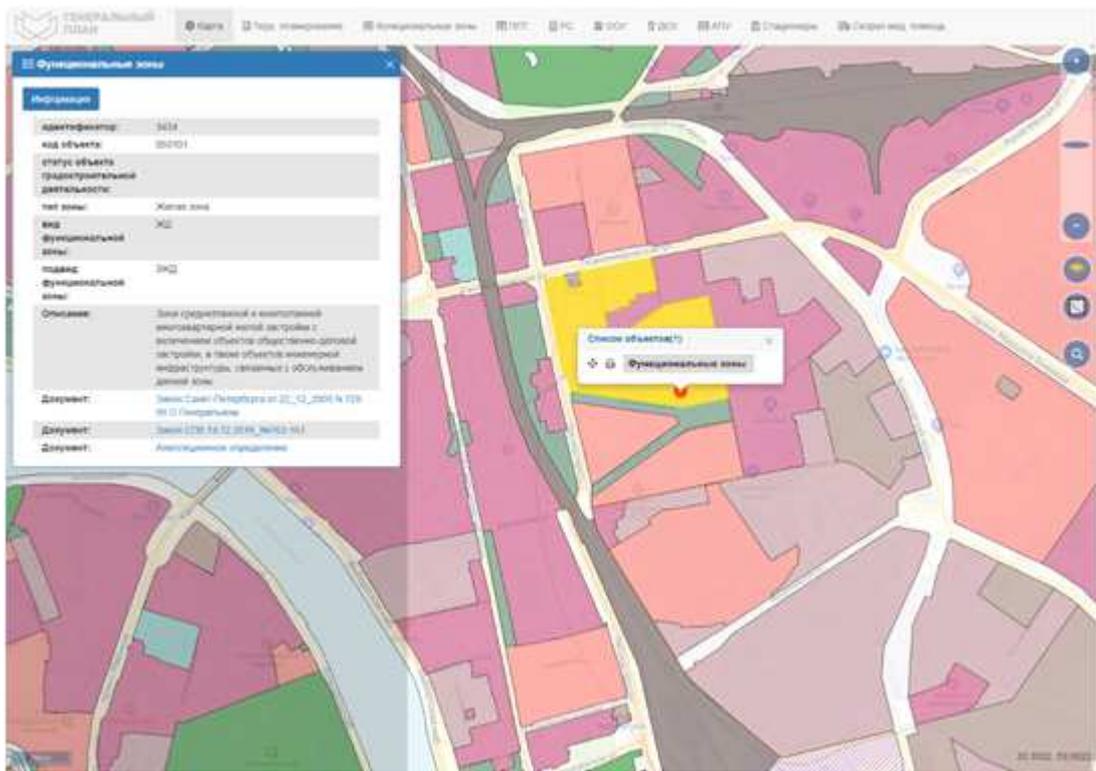


Рисунок 3. Расположение Объектов оценки на карте функционального зонирования

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 ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона среднетяжелых и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

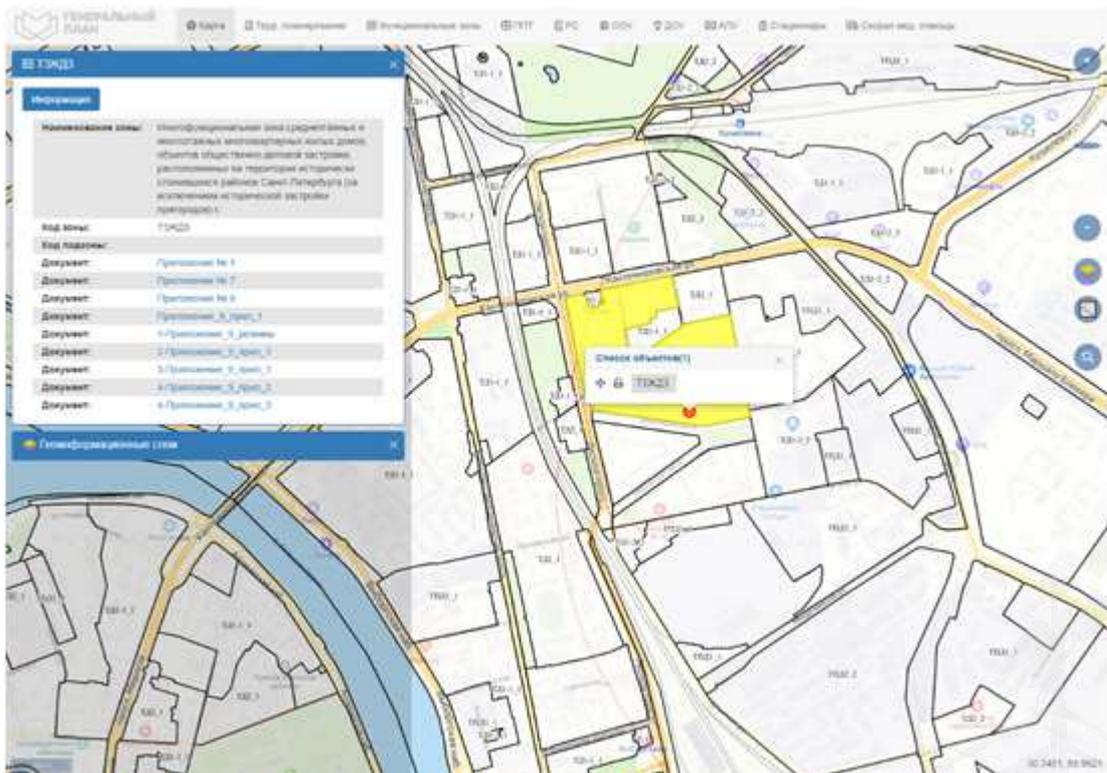


Рисунок 4. Расположение Объектов оценки на карте территориального планирования

2.5 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21585124 от 16.12.2020 г., ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Харченко, дом 2/12, литера Д, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21538684 от 16.12.2020 г., ограничений (обременений) прав на оцениваемое здание по адресу г. Санкт-Петербург, улица Харченко, дом 2/12, не зарегистрировано.

В соответствии с распоряжением КИО Санкт-Петербурга № 2585 от 09.12.2020 на объект оценки распространяются следующие ограничения:

На здание:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне ЗЖД - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов 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 ТЗЖДЗ – многофункциональной зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

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 ЗРЗ(36)01 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Выборгский район Санкт-Петербурга), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

На земельный участок:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне ЗЖД - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов 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 ТЗЖДЗ – многофункциональной зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

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 ЗРЗ(36)01 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Выборгский район Санкт-Петербурга), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: охранный зона канализационных сетей.

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

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-18291/20-0-1 от 01.10.2020 объект по адресу: 194100,

г. Санкт-Петербург, улица Харченко, дом 2/12, литера Д 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 (участок ЗРЗ (36)01).

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 № 01-17886/20-0-1 от 28.09.2020 Объект оценки по адресу: Санкт Петербург, улица Харченко, дом 2/12, литера Д, кадастровый номер 78:36:0005117:4381, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

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.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-940 от 20.10.2020 Объект оценки не относится к объектам гражданской обороны.

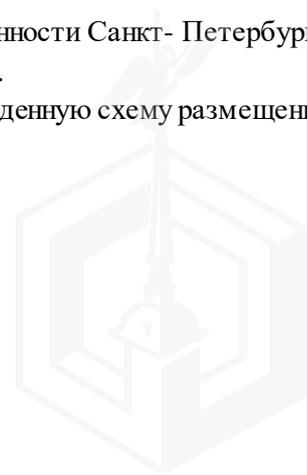
Согласно Служебной записке № УИТ-240/20 от 28.09.2020 О предоставлении сведений из региональной информационной системы "Геоинформационная система Санкт-Петербурга" на земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- - охранный зона канализационных сетей,
- - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,

которые будут уточнены при проведении процедуры государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости.

На испрашиваемый земельный участок зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга от 12.10.2013 №78-78-39/075/2013-20, договорными отношениями не обременён.

Сведения о водных объектах, земельных участках, включенных в утвержденную схему размещения НТО, отсутствуют.



2.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Санкт-Петербург, ул. Харченко, д. 2/12



Фото № 1: Здание – Объект оценки



Фото № 2: Здание – Объект оценки



Фото № 3: Вход в здание



Фото № 4: Вход в здание



Фото № 5: Внутреннее состояние



Фото № 6 Внутреннее состояние





Фото № 7: Внешнее окружение



Фото № 8: Внешнее окружение



Фото № 9: Внешнее окружение



Фото № 10 Внешнее окружение



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Харченко, дом 2/12

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Харченко, дом 2/12
Объект оценки	Нежилое здание, площадью 26 кв. м, кадастровым номером 78:36:0005117:3534, с земельным участком площадью 33 кв. м, с кадастровым номером 78:36:0005117:4381 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Харченко, д. 2/12, литера Д
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Общая площадь здания, кв. м	26 кв. м.
Общая площадь земельного участка, кв. м	33 кв. м.
Кадастровый номер ЗУ	78:36:0005117:4381
Кадастровый номер здания	78:36:0005117:3534
Этажность зданий,	1, в том числе подземных 0
Кадастровая стоимость, руб.	Здания – 263 498,31 Земельный участок: 201 943,19
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание - Собственность № 1093394.3 от 24.03.2000 Земельный участок: Собственность № 78-78-39/075/2013-209 от 12.10.2013
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.12.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Состояние объекта удовлетворительное, визуально выявлены элементы электроснабжения, визуально перепланировок не выявлено, доступ к объекту свободный.
Использование на дату осмотра	Объект не используется, свободен от имущественных третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	18.12.2020	Дата	



2.7. 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 в качестве объекта складского назначения.

2.8. 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, 200 000 руб. (НДС не облагается) аналогично расчету в рамках сравнительного подхода, поскольку на рынке отсутствуют сопоставимые с оцениваемым свободные земельные участки, а основой кадастровой стоимости является рыночная стоимость права собственности.

№	Тип объекта	Адрес	Литера	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, ул. Харченко, д. 2/12		26	78:36:0005117:35 34	970 000	1 164 000
2	Земельный участок		Д	33	78:36:0005117:43 81	200 000	200 000
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.						1 170 000	1 364 000

