

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

- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 40,3 кв. м, кад. номер 78:07:0003030:1012;
- земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 88 кв.м., кад. номер 78:07:0003030:6.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.03.2021 г.;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 05.03.2021 г.;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

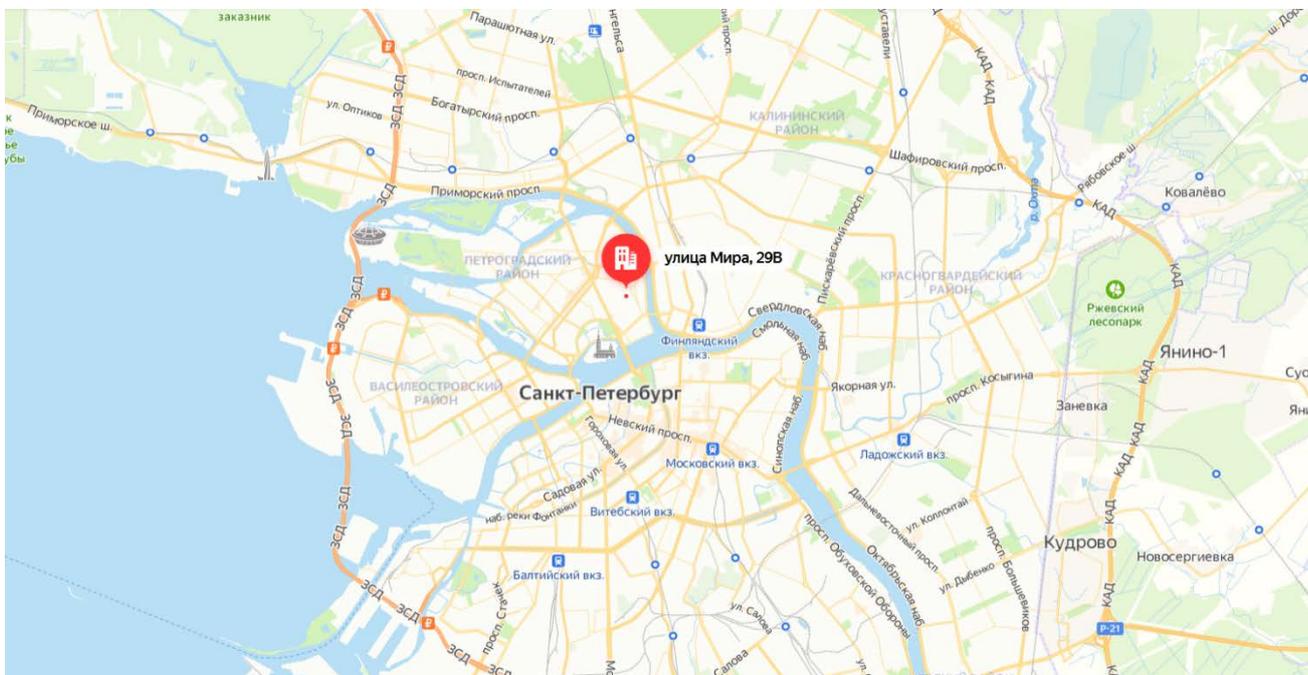


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте С-Петербурга

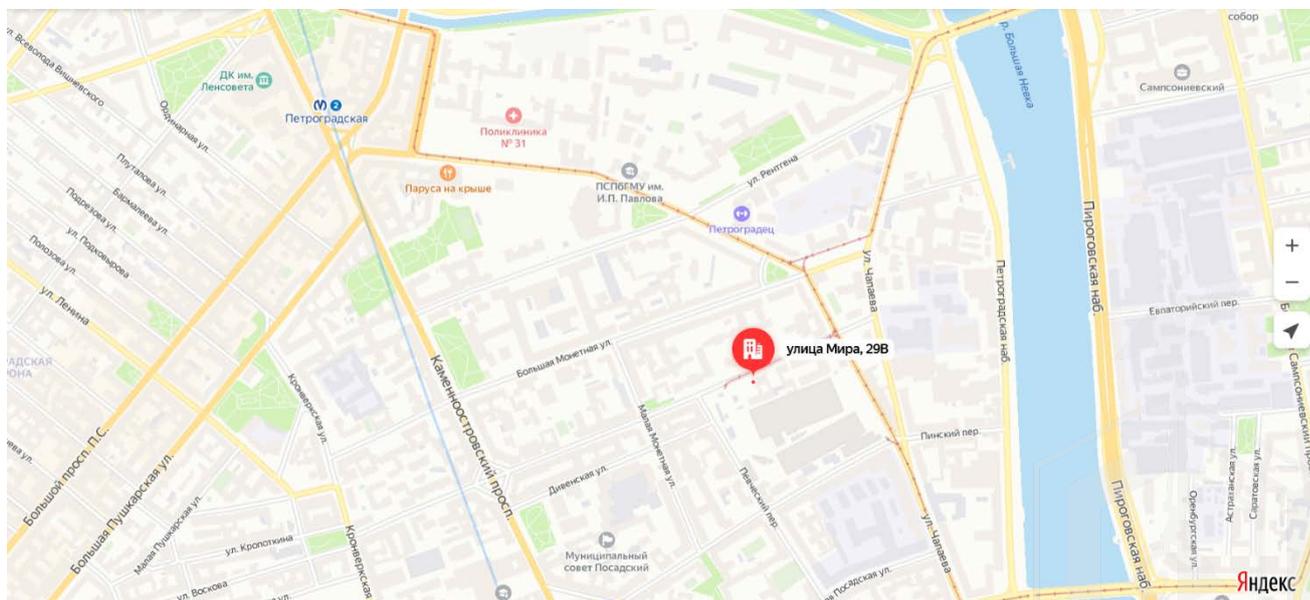


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта.



Рисунок 3. Локальное местоположение оцениваемого объекта оценки. Вид со спутника.

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 88 кв.м., кад. номер 78:07:0003030:6, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	88 кв. м.	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31995829 от 21.10.2020, по данным Росреестра ¹
Кадастровый номер земельного участка, руб.	78:07:0003030:6	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31995829 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	577 807,83	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31995829 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Категория земель	земли населенных пунктов	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31995829 от 21.10.2020, по данным Росреестра, по данным РГИС ²
Разрешенное использование	для размещения административно-управленческих и общественных объектов, для иных видов жилой застройки	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31995829 от 21.10.2020, по данным Росреестра, по данным РГИС
Подъезд к участку	Свободный, без ограничений	по данным визуального осмотра
Рельеф и озелененность	Рельеф ровный, озеленение территории отсутствует	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 40,3 кв. м, кад. номер 78:07:0003030:1012, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	40,3	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, по данным Росреестра

¹ <http://pkk5.rosreestr.ru>

² <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 40,3 кв. м, кад. номер 78:07:0003030:1012, входящего в состав объекта оценки		
Кадастровый номер	78:07:0003030:1012	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	220 662,19	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Наименование	Склад утильсырья	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1917	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Этажность	1	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра
Состояние	удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра

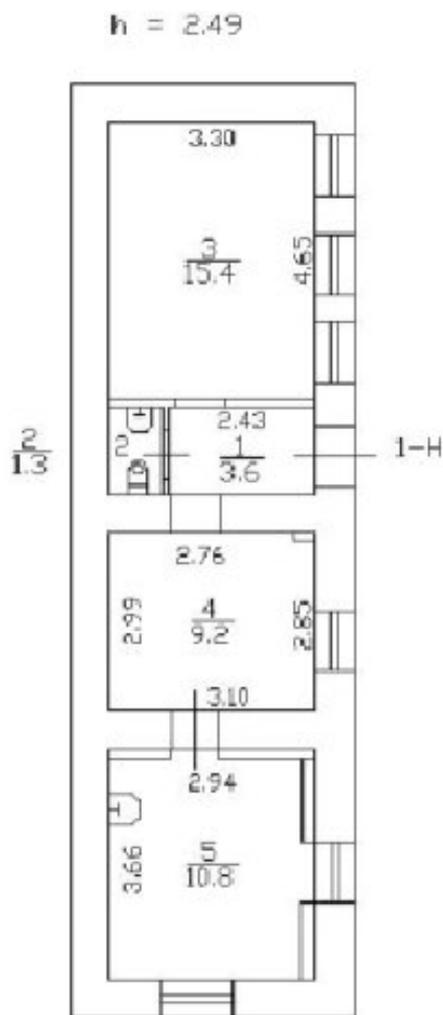


Рисунок 4. Планировка здания



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружающей типа землепользования

Объект оценки расположен в муниципальном образовании «Посадский округ» Петроградского района, в исторической части города. Ближайшее окружение объекта оценки представлено многоквартирными жилыми домами с магазинами, а также административными и хозяйственными зданиями. Рядом расположена территория Трамвайного парка №3. Напротив Объекта оценки располагается Представительство Республики Коми в Северо-Западном регионе РФ и здание школы.

Транспортная доступность

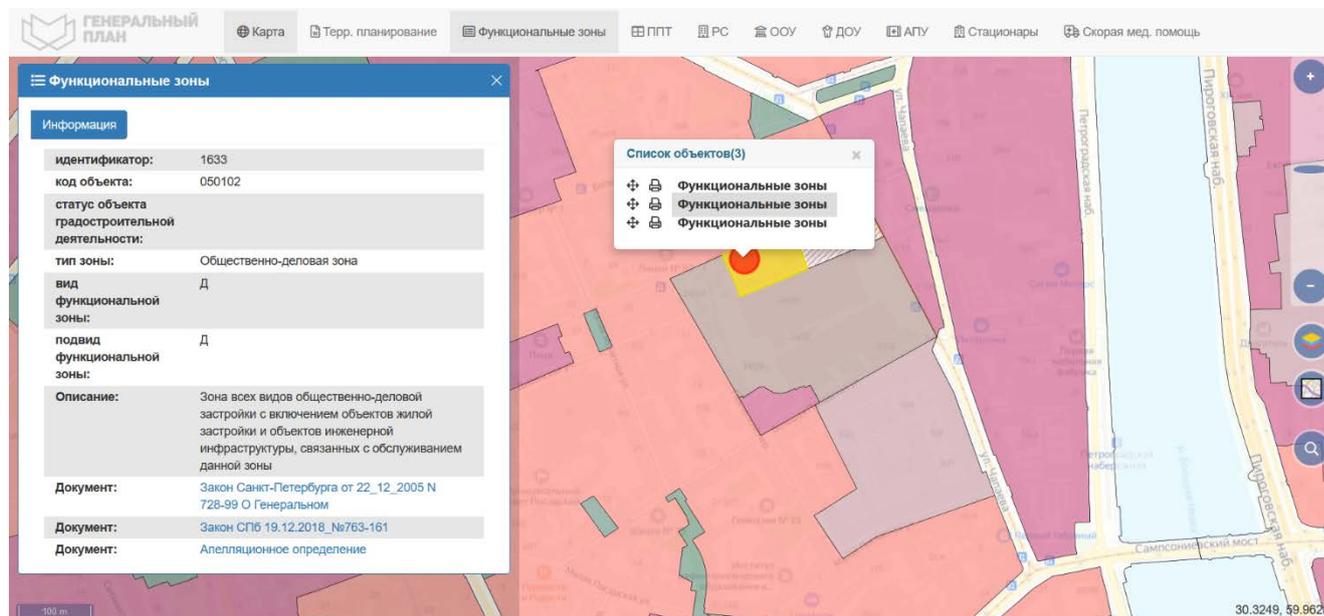
Объект оценки находится на небольшом расстоянии от транспортных магистралей: ул. Мира, ул. Котовского (185 м), Малая Монетная ул. (216 м), Большая Посадская ул. (367 м), Каменноостровский пр. (0,5 км).

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Малая Монетная улица» расположена на расстоянии около 118 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 14, а также маршрутное такси К-32. Ближайшая станция метро – «Горьковская» - находится на расстоянии 1 км (12 минут пешком).

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка - для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров.

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), объект оценки располагается в зоне «Д», - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой



застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Рисунок 5. Функциональная зона, в которой расположен Объект оценки.

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 23.07.2019 №464), рассматриваемая территория входит в зону Зона «ТД1-1_1» – общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

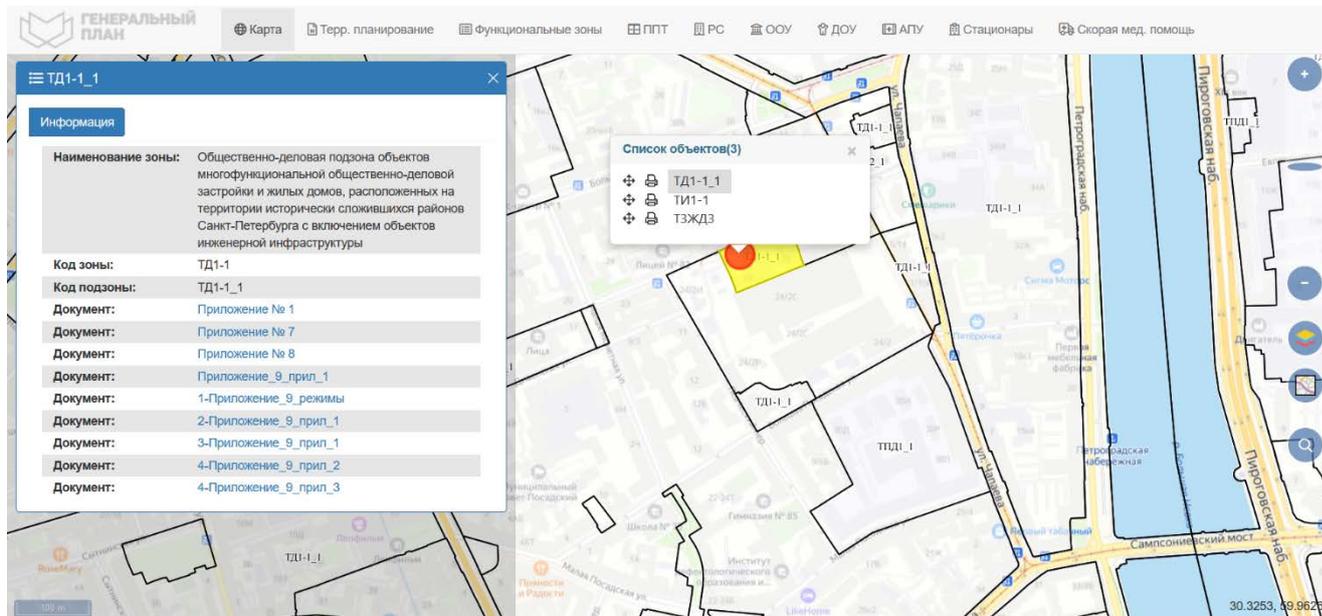


Рисунок 6. Зона согласно ПЗЗ, в которой расположен Объект оценки.

Градостроительная документация по планировке территории

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(07)02 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. Объект, расположенный по адресу, г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.

Земельный участок площадью 88 кв. м. (весь) находится в объединенной зоне регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга.

Часть Земельного участка (2 кв. м.) находится в охранной зоне канализационных сетей.

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

- охранная зона водопроводных сетей;
- охранная зона сетей связи и сооружений связи.

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

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Оцениваемый объект не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

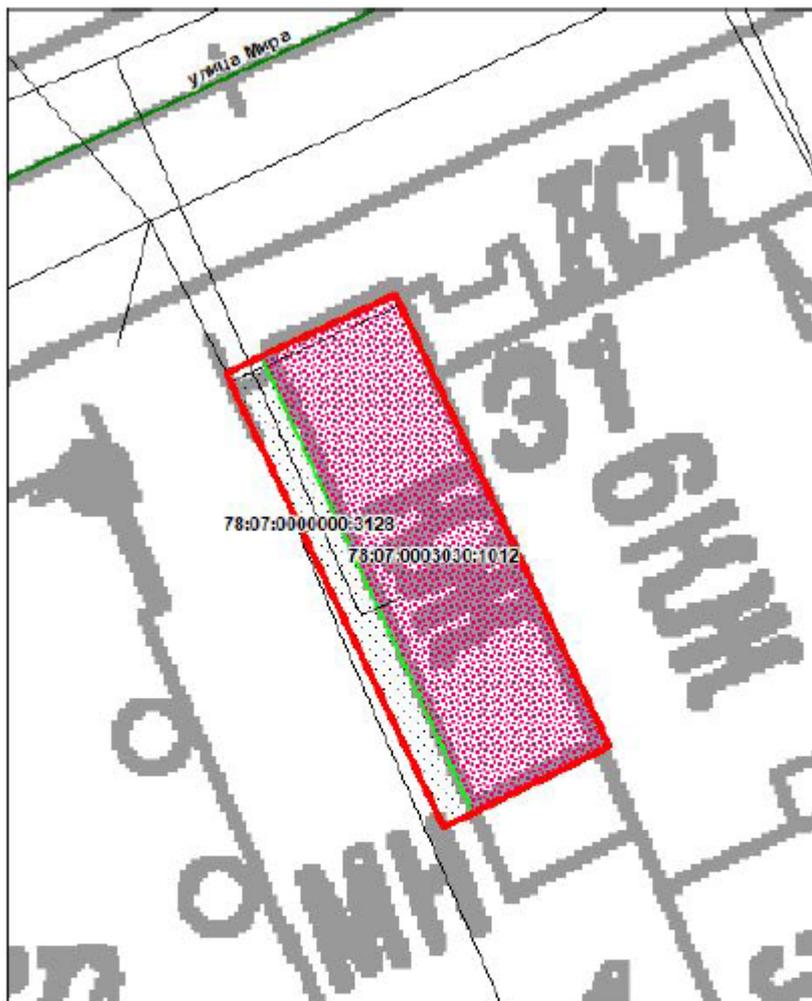
Рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах территории, на которую проект детальной планировки не утверждался.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

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 28.03.2019).





М 1:200

Условные обозначения

- границы испрашиваемого земельного участка/территории
- зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
- Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет
- здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
- сооружения

Рисунок 7. Схема земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Мира, дом 29, литера В, кадастровый номер 78:07:0003030:6, площадь 88 кв. м.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31995829 от 21.10.2020, на земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 88 кв.м., кад. номер 78:07:0003030:6, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31993848 от 21.10.2020, на нежилое здание, расположенное по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 40,3 кв. м, кад. номер 78:07:0003030:1012, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии со Служебной запиской № УИГ—299/20 от 22.10.2020 О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» на 22.10.2020 на испрашиваемую территорию земельного участка, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 88 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003030:6, распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, охранный зона канализационных сетей;

- в границах земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет: канализационная сеть Петроградского района, водопроводная сеть Петроградского района;
- охранный зона водопроводных сетей;
- охранный зона сетей связи и сооружений связи.

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

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга № 01-4032/20-1-1 от 27.10.2020 г., земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 88 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003030:6, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с письмом Главного управления Министерства РФ по делам ГО, ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по г. Санкт-Петербургу № 6334-5-1-2 от 31.03.2020г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с письмами Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 01-25-4354/20-1-1 и 01-25-4414/20-1-1 от 02.11.2020 земельный участок, расположенный по адресу Санкт-Петербург, улица Мира, дом 29, литера В, расположен в границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(07)02 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга. Объект 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(07)02). 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».

Согласно письму Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-21-5-38445/20 от 09.11.2020:

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

- рассматриваемый земельный участок по указанному адресу площадью 88 кв.м сформирован, имеет кадастровый номер 78:07:0003030:6. Вид разрешенного использования – «для размещения административно-управленческих и общественных объектов»;
- на участке расположено здание 1917 года постройки и является историческим в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 «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 редакции Закона Санкт-Петербурга от 07.07.2016 № 437-83).

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.



2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес Объекта оценки: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В



Фото № 1. Фасад здания



Фото № 2. Фасад здания



Фото № 3. Фасад здания



Фото № 4. Вход в здание



Фото № 5. Вход в здание



Фото № 6. Состояние внутренней отделки



Фото № 7. Состояние внутренней отделки

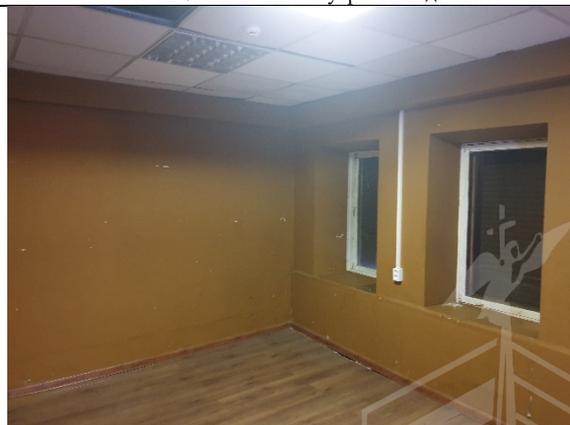


Фото № 8. Состояние внутренней отделки



Фото № 9. Состояние внутренней отделки



Фото № 10. Состояние внутренней отделки



Фото № 11. Ближайшее окружение Объекта



Фото № 12. Ближайшее окружение Объекта



Фото № 13. Ближайшее окружение Объекта



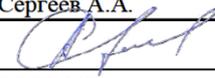
Фото № 14. Ближайшее окружение Объекта



А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Мира, д. 29, лит. В

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В
Объект оценки	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В, 40,3 кв. м, кад. номер 78:07:0003030:1012
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Общая площадь здания, кв. м	40,3 кв. м.
Общая площадь земельного участка, кв. м	88 кв. м.
Кадастровый номер ЗУ	78:07:0003030:6
Кадастровый номер здания	78:07:0003030:1012
Этажность зданий,	1, в том числе подземных 0
Кадастровая стоимость, руб.	Здания – 220 662,19 Земельный участок: 577 807,83
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание - Собственность 78-01-213/2002-143.1 07.10.2002, Земельный участок: Собственность 78-78-31/007/2012-464 06.02.2013
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 05.03.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результат визуального осмотра были выявлены перепланировки: в ч.п. 4 установлены перегородки, образующие новые ч.п.; в ч.п. 4 расположен трубопровод с задвижкой. Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц. Общее состояние здания – удовлетворительное, требуется косметический ремонт. Подъезд к земельному участку свободный.
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	05.03.2021	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 является использование его по назначению в качестве объекта свободного коммерческого назначения после проведения косметического ремонта.*

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Для определения итоговой стоимости Объекта оценки с учетом НДС Оценщик принял стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, по доле земельного участка в составе единого объекта недвижимости (далее - ЕОН), поскольку на рынке отсутствуют сопоставимые с оцениваемым свободные земельные участки. Доля земельного участка в ЕОН принята по данным Отчета «Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга. Том 4. Определение кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства».

Доля земельных участков в центральной части города под торгово-офисную застройку составляет от 20-25%. Учитывая местоположение Объекта оценки, доля земельного участка в составе ЕОН была принята на уровне 25% и составила 1 425 000 руб. (16 193 руб./кв. м.).

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	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 29, лит. В	40,3	78:07:0003030:1012	4 275 000	5 130 000
2	Земельный участок		88	78:07:0003030:6	1 425 000	1 425 000 ³
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.					5 700 000	6 555 000

³ Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ

