

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

- **нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 53, лит. А, кад. номер 78:36:0005018:1117;**
- **земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., уч. 14, кад. номер 78:36:0005018:2069.**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 17.03.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

Собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

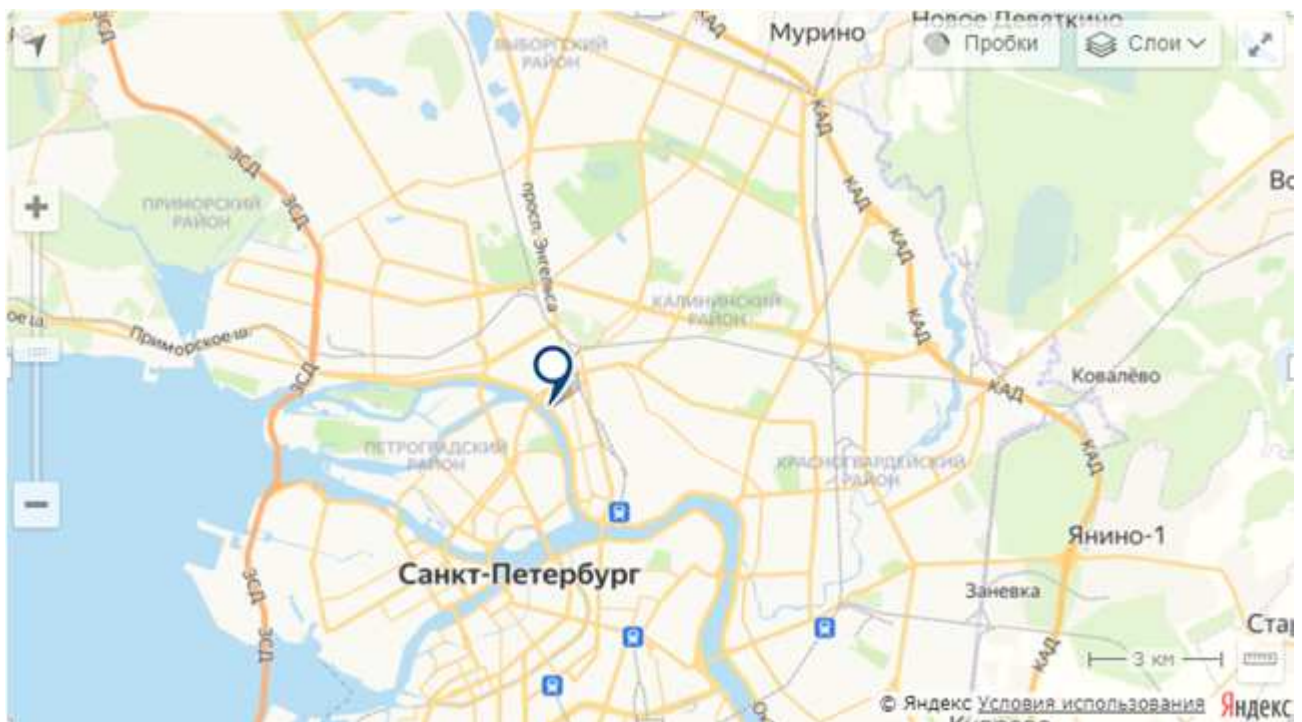


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



Рисунок 3. Вид на Объект оценки со стороны р. Большая Невка

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., уч. 14, кад. номер 78:36:0005018:2069, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	894 кв. м.	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15641336 от 24.02.2021 по данным Росреестра
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0005018:2069	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15641336 от 24.02.2021 по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	39 233 388,02	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15641336 от 24.02.2021 по данным Росреестра
Категория земель	земли населенных пунктов	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15641336 от 24.02.2021 по данным Росреестра
Разрешенное использование	бытовое обслуживание; для иных видов использования, характерных для населенных пунктов; бытовое обслуживание	Согласно данным Росреестра и Выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15641336 от 24.02.2021

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., уч. 14, кад. номер 78:36:0005018:2069, входящего в состав объекта оценки		
Вид функциональной зоны	Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.	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) и письму КГА №01-21-5-40783/20 от 25.11.2020
Вид территориальной зоны	ТД1-1_1 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.	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) и письму КГА №01-21-5-40783/20 от 25.11.2020
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 09.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 25.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 53, лит. А, кад. номер 78:36:0005018:1117, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	1 476,8	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0005018:1117	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	9 799 547,86	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	994 340	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.02.2021
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	26 090	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.02.2021
Назначение	Нежилое	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра
Наименование	Здание	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1917	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра
Этажность	5, в том числе подземных подвал	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 53, лит. А, кад. номер 78:36:0005018:1117, входящего в состав объекта оценки		
Состояние здания	Здание не используется, законсервировано (входы и часть оконных проемов заложены кирпичом). В 2009 году здание было признано аварийным и подлежащим реконструкции.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 09.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга". Заключение о признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим реконструкции «234 от 28.09.2009 г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная дом 53 лит. А.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Отопление (от групповой котельной на газе), водопровод (от городской центральной сети), электроосвещение (скрытая проводка).	По данным технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 53, лит. А от 16.03.2000 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 09.12.2020 г. 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 окружения

Объект оценки расположен в одной из центральной части г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами новой жилой застройкой, коммерческими объектами, в шаговой доступности располагается Кантемировский мост, Эксис официальный дилер Hyundai, Бизнес-центр «Gregorys Palace», АЗС «Nord point», АЗС «Лукойл». Здание выходит фасадом на реку Большая Невка, за зданием располагается закрытая парковка.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Выборгская наб., Кантемировский мост, Кантемировская ул., просп. Медиков, Аптекарская наб. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии примерно 670 м (10 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус №1856, маршрутные такси № К-10, К-131, К-149, К-175, К-369, троллейбус № 31).

Станция метро «Лесная» располагается в 20 минутах (примерно 1,5км) ходьбы пешком от Объекта оценки.

Градостроительное зонирование

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 - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



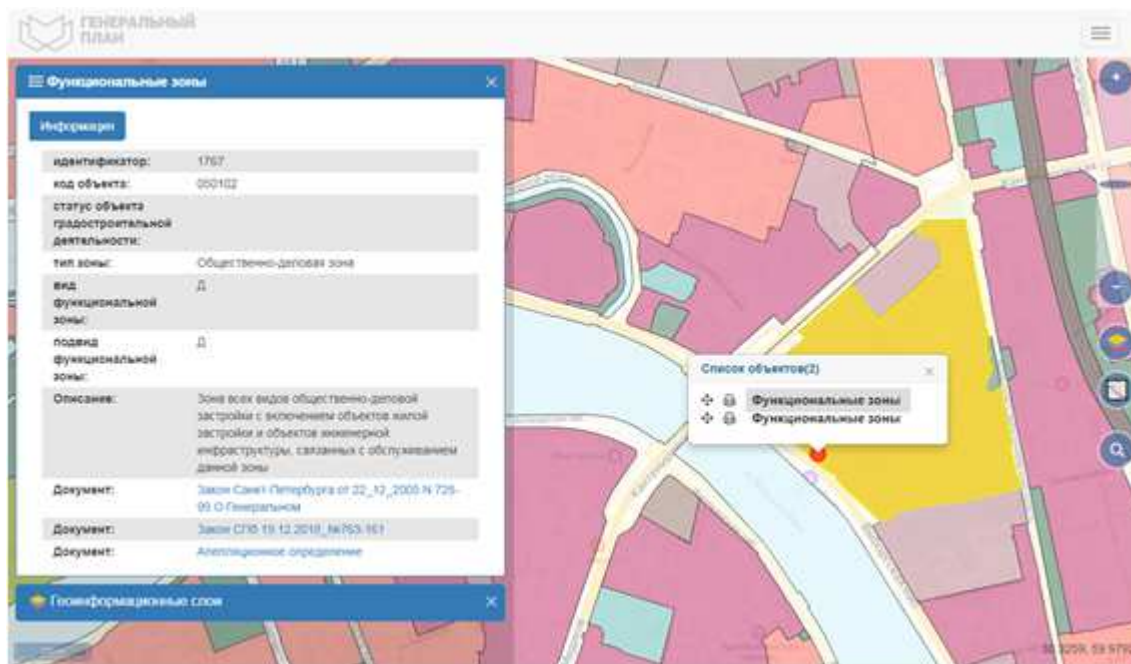


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 зону **ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

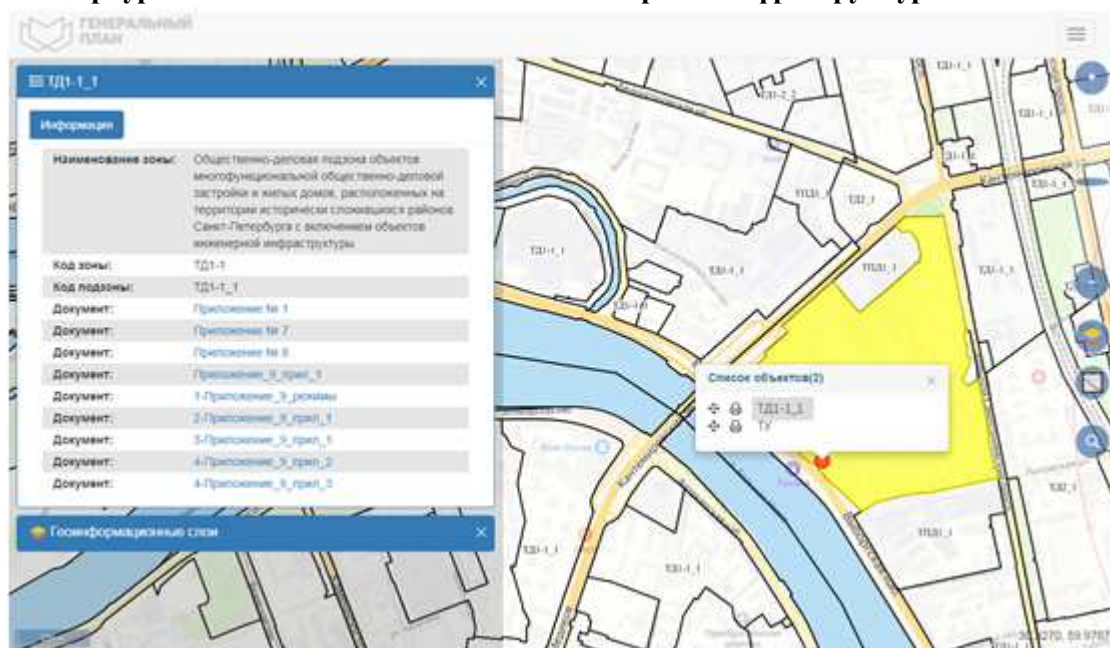


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно Закону 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(36)** и в границах территории предварительных археологических разведок **ЗА-2** 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.

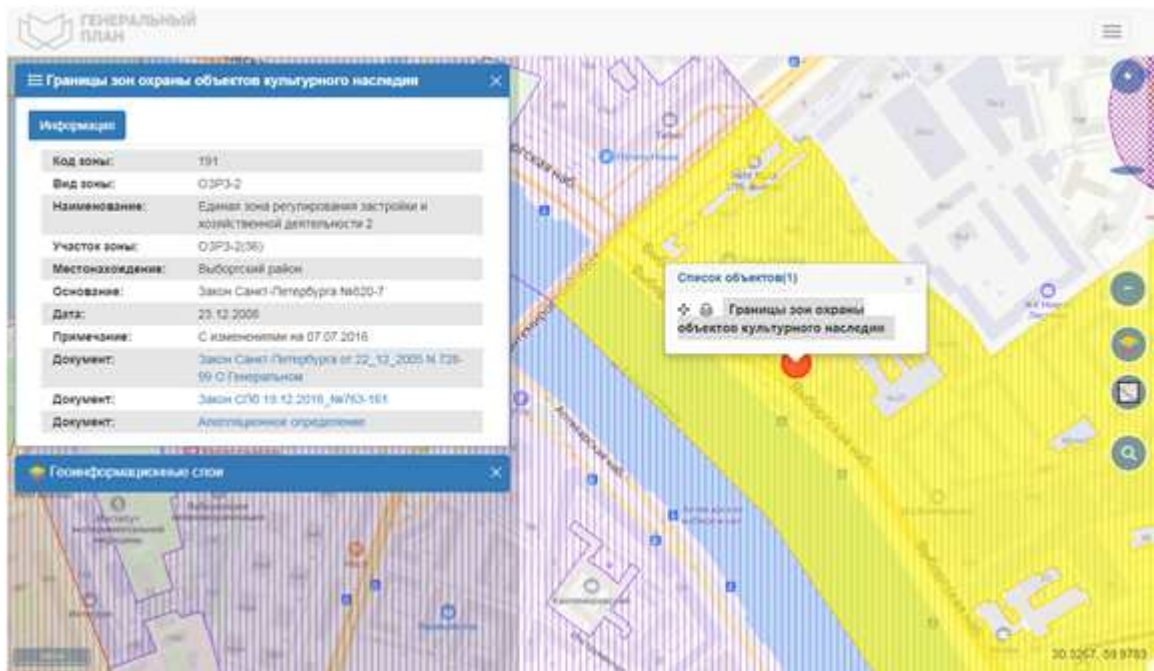


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

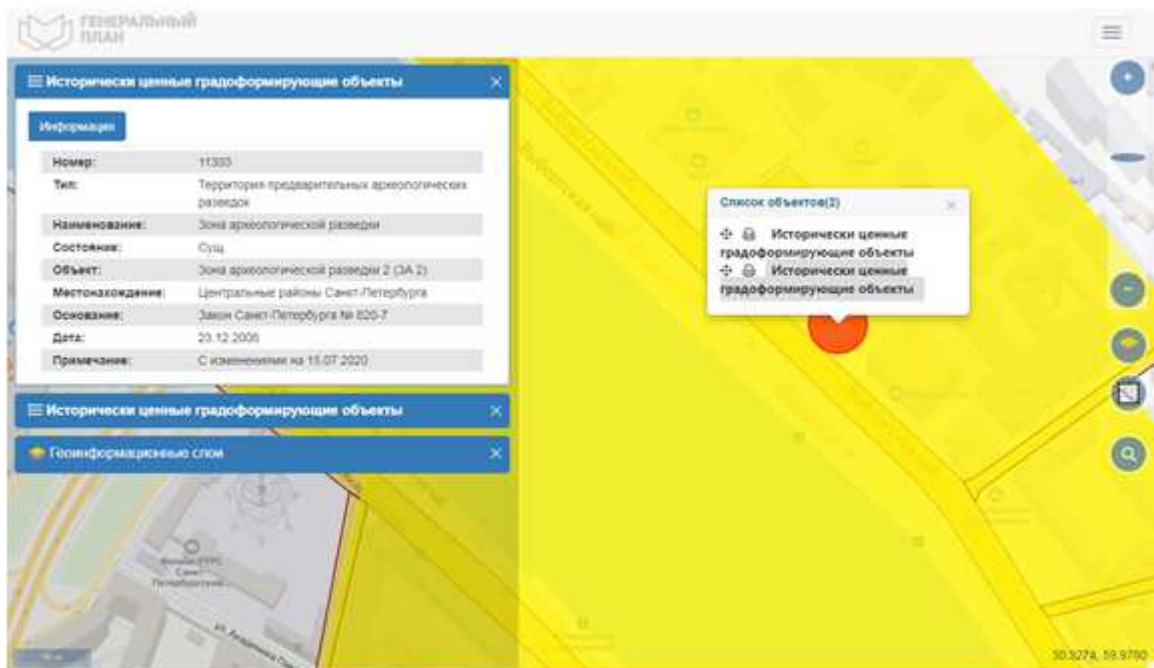


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки в пределах зоны археологической разведки 2

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки территории не разрабатывался.

Распоряжение КГА от 25.11.2019 № 1-11-391 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной Кантемировской улицей, Большим Сампсониевским проспектом, улицей Александра Матросова, Выборгской наб., в Выборгском районе».

Заказчик – ООО «Отделстрой».

Срок подготовки документации – 25.11.2020.

Материалы ППТ и ПМ на рассмотрение в КГА не представлены на дату оценки.





М 1:2000

Условные обозначения

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

Зоны особого режима использования

- водоохранная зона водного объекта
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- охранный зона газораспределительной сети
- охранный зона канализационных сетей
- охранный зона канализационных тоннельных коллекторов
- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи
- охранный зона сетей связи и сооружений связи

Рисунок 8. Схема территории: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, участок 14, (кадастровый номер 78:36:0005018:2069) Площадь 894 кв. м

Согласно сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» испрашиваемый Объект расположен в границах:

- земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005018:69, площадью 534 кв.м, с видом разрешенного использования - для размещения жилого дома (жилых домов);
- земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005018:2069, площадью 894 кв.м, с видом разрешенного использования - для размещения жилого дома (жилых домов).

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.

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.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 53, литера А, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15641336 от 24.02.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Сампсониевское, Выборгская набережная, участок 14, не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 526-рз от 11.03.2021 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д. 53, литера А одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Сампсониевское, Выборгская набережная, участок 14» на объекты имеются следующие ограничения и обременения:

Земельный участок площадью 894 кв.м. (весь) находится:

- в водоохранной зоне водного объекта;
- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка (707 кв.м.) находится в охранной зоне канализационных тоннельных коллекторов.

Части Земельного участка (236 кв.м, 21 кв.м, 1 кв.м.) находятся в охранной зоне канализационных сетей.

Часть Земельного участка (179 кв.м.) находится в охранной зоне газораспределительной сети.

Часть Земельного участка (85 кв.м.) находится в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

Часть Земельного участка (15 кв.м.) находится в охранной зоне подземных кабельных линий электропередачи.

На часть Земельного участка (50 кв.м.) распространяются ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта.

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

- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи;
- охранный зона канализационных тоннельных коллекторов;
- охранный зона канализационных сетей;
- охранный зона газораспределительной сети;
- охранный зона сетей связи и сооружений связи;
- водоохранная зона водного объекта;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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

Согласно письму КГИОП №01-25-14331/20-0-1 от 08.09.2020 Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 53, литера А, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия и расположено вне границ территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (ред. 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» Здание расположен о в границ ах зон ы регулирования застройки и

хозяйственной деятельности 2, участок ОЗРЗ-2(36) и в границах территории предварительных археологических разведок ЗА 2 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

Согласно приложению 2 к Закону 820-7 раздел 3 «Основные понятия и термины»: - историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим Периодам:

в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга – построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Согласно информации, указанной в выписке Единого государственного реестра объектов недвижимости год ввода в эксплуатацию по завершении строительства Здания – 1917, таким образом здание является историческим. Здание формирует уличный фронт Выборгской набережной.

На территории ОЗРЗ-2 устанавливается запрет на снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов) (п. 11.1.1. режима).

Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом (п. 11.1.2 режима).

По данным письма КГИОП №01-25-19483/20-0-1 от 19.10.2020 согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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» земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская наб., участок 14, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(36) объектов культурного наследия, расположенных в границах исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам проектирования непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская наб., д.53, лит. А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-208 от 29.10.2020 Объект оценки не является объектом гражданской обороны.



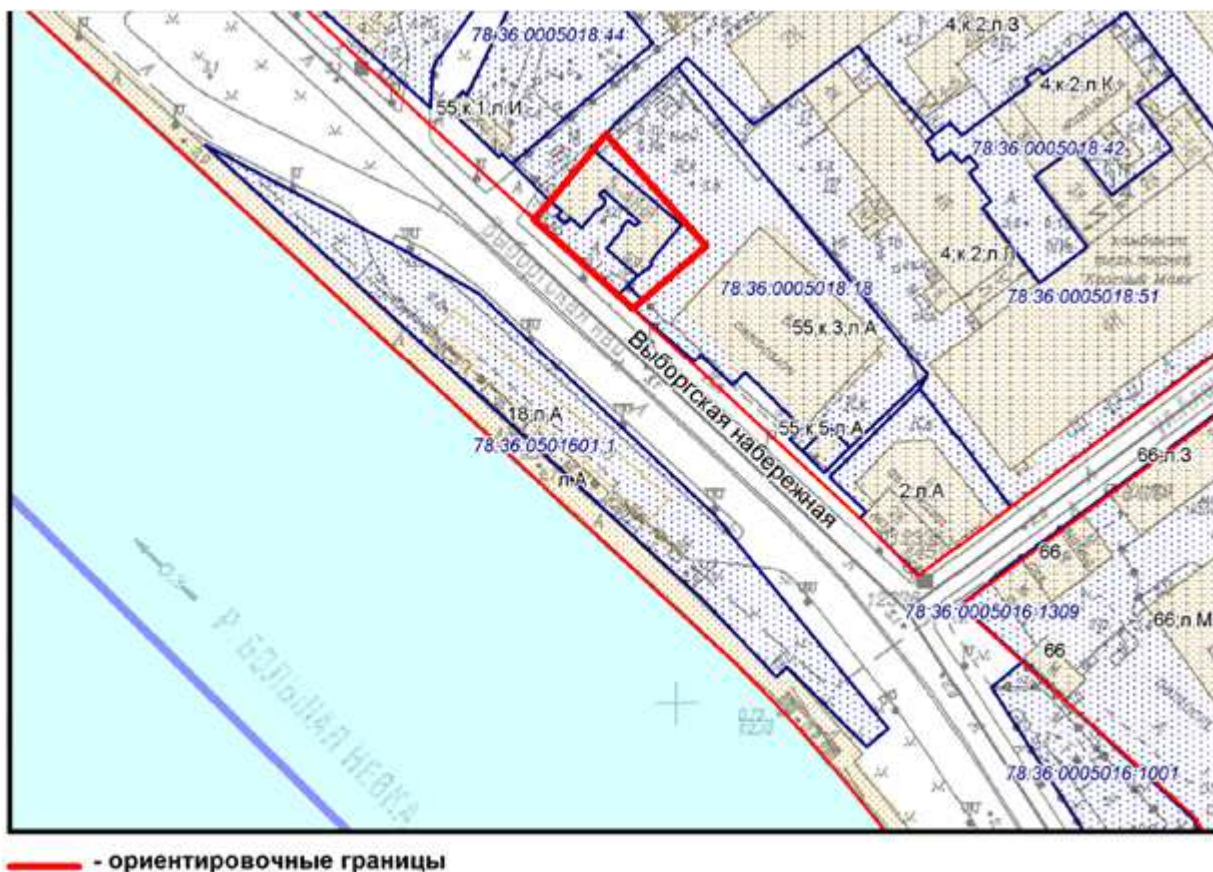


Рисунок 9. Ориентировочные границы земельного участка по адресу Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Сампсониевское, Выборгская набережная, участок 14, не зарегистрировано.

Согласно письму Комитета по транспорту № 01-08-22894/20-0-1 от 21.01.2020 - Здание располагается в границах размещения линейного объекта «Кольцевая линия метрополитена от станции «Большой проспект – 2» до станции «Лесная – 2» в соответствии с разрабатываемым проектом планировки территории по распоряжению Комитета по градостроительству и архитектуре от 10.12.2019 № 1-11-420.

В границах Здания земельные участки, здания, сооружения, охранные и иные зоны и прочие объекты метрополитена отсутствуют.

Согласно письму Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга №01-10-15738/20-0-1 от 28.09.2020 «О предоставлении сведений о реализации перспективных объектов метрополитена на территории по адресу г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д. 53, литера А» была предоставлена схема планировочных решений по проекту реализации перспективных объектов метрополитена на территории по адресу г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д. 53, в результате которого было определено, что Объект оценки не подлежит сносу в ходе проведения строительных работ по реализации проекта новой линии метрополитена т.е. объект сохраняется (схема приведена на рисунке 8).



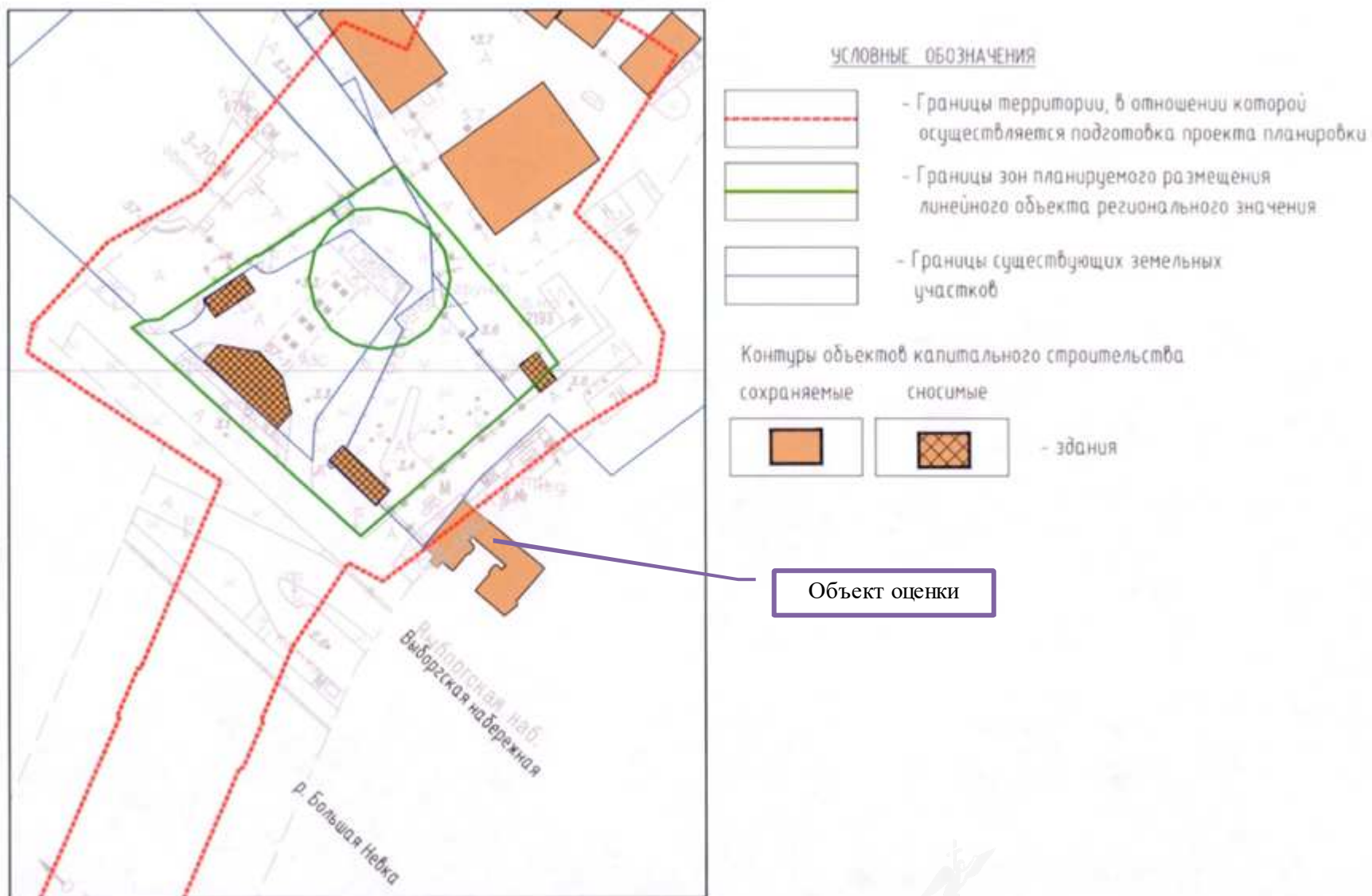
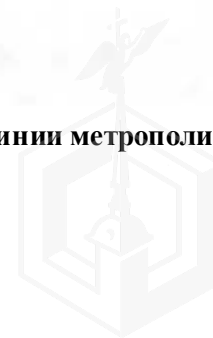


Рисунок 10. Схема планировочных решений по объекту: «Строительство участка Кольцевой линии метрополитена от станции «Большой проспект-2» до станции «Лесная-2»



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 53А



Фото №1: Окружение



Фото №2: Окружение



Фото №3: Здание



Фото №4: Здание



Фото №5: Здание



Фото №6: Здание



Фото №7: Заложенный вход в здание



Фото №8: Заложенный вход в здание





Фото №9: Фасад здания



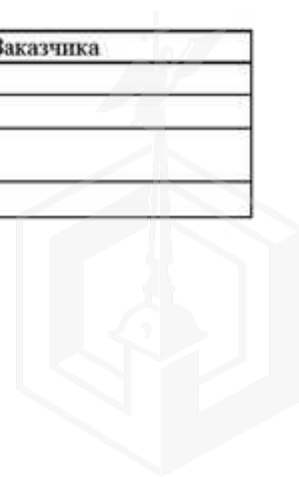
Фото №10: Фасад здания

А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Выборгская наб., д. 53, лит. А

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 53, лит. А
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Общая площадь здания, кв. м	1 476,8 кв. м
Общая площадь земельного участка, кв. м	894 кв. м.
Кадастровый номер ЗУ	78:36:0005018:1117
Кадастровый номер здания	78:36:0005018:2069
Этажность зданий,	5, в том числе подземных подвал
Кадастровая стоимость, руб.	Здания – 9 799 547,86 Земельный участок: 39 233 388,02
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание – Собственность № 78:36:0005018:1117-78/039/2020-1 23.08.2020 19:45:33, Земельный участок: Собственность №78:36:0005018:2069-78/081/2020-1 24.12.2020 17:28:21
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Здание не используется, законсервировано (входы и часть оконных проемов заложены кирпичом). Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен. Наличие элементов благоустройства – данных нет.
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	17.03.2021	Дата	



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 использование здания в качестве административно-офисного объекта после проведения работ по реконструкции/капитальному ремонту.*

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 53, лит. А	1476,8	78:36:0005018:1117	16 000 000	19 200 000
2	Земельный участок	г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., уч. 14	894	78:36:0005018:2069	39 800 000	39 800 000 ¹
Итого:					55 800 000	59 000 000

¹ Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ

