

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

- нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 64, корп. 4, лит. X, кад. номер 78:07:0320701:3027;
- земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 64, корп. 4, лит. X, кад. номер 78:07:0320701:15.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.02.2022 г.

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.

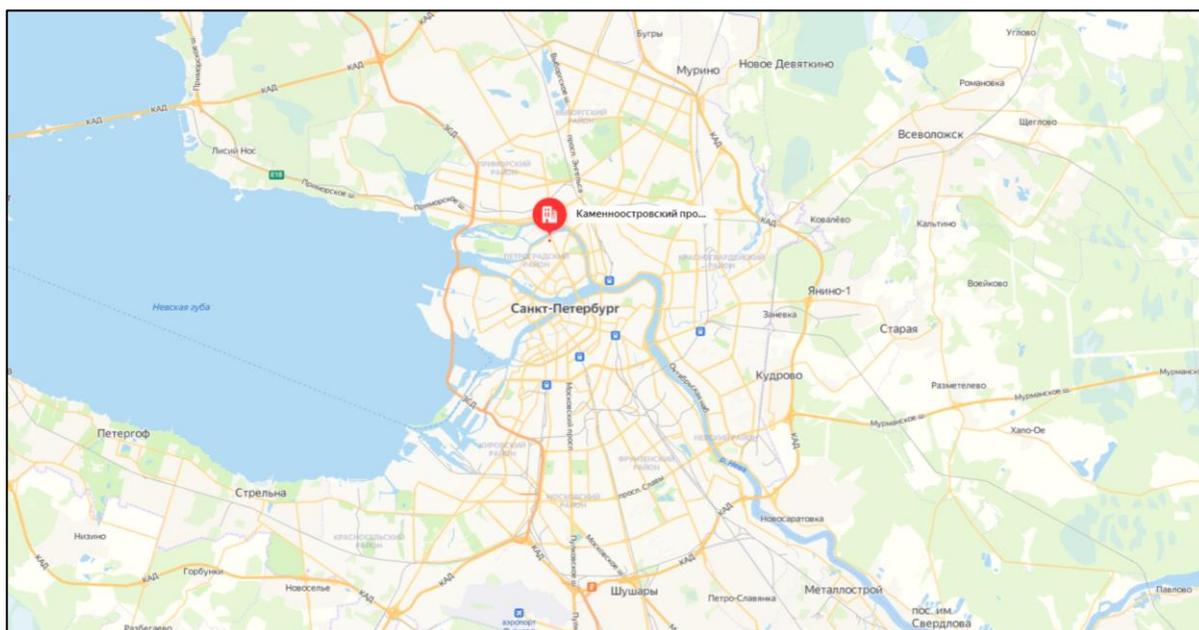


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

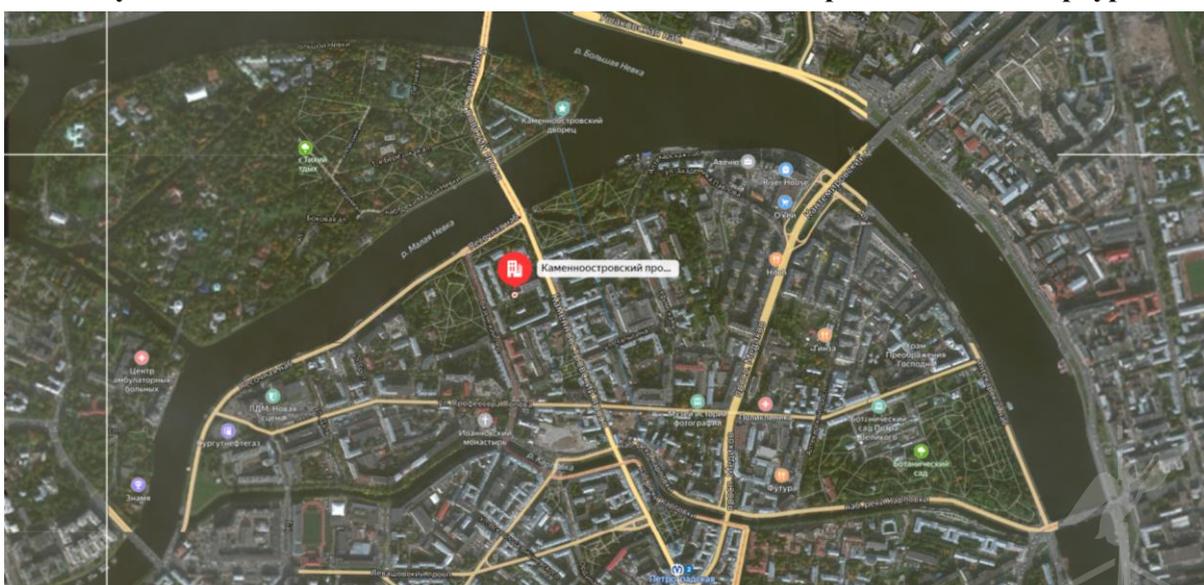


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 64, корпус 4, литера Х
Площадь земельного участка	450 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0320701:15
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3249188,33
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Государственное управление
Вид функциональной зоны (согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» в действующей редакции)	ЗЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной типичной жилой застройки с включением объектов но-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, с обслуживанием данной зоны
Вид территориальной зоны (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции))	ТЗЖДЗ - многофункциональная зона 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
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 64, корпус 4, литера Х
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	693,3
Кадастровый номер	78:07:0320701:3027
Кадастровая стоимость здания, руб.	20442075.57
Первоначальная балансовая на 01.01.2020 г.	1 557 031,44
Остаточная балансовая на 01.01.2020 г.	597 491,45
Назначение	Нежилое
Наименование	Административное (учрежденческое)
Год ввода в эксплуатацию	1934
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	3, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное – согласно осмотру Аварийное – согласно письму Администрации Петроградского района Санкт-Петербурга № 01-37-18816/21-0-1 от 11.01.2021
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	В результате осмотра выявить наличие инженерных коммуникаций невозможно. Данные отсутствуют. Учитывая состояние объекта, можно сделать вывод, что инженерные коммуникации утрачены

План здания отсутствует.

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и общественно-деловой застройкой. Инфраструктура развита на высоком уровне, вблизи объекта оценки располагаются продуктовые магазины, ВУЗы, административные здания, бизнес центры, отели, музеи, клиники и пр.

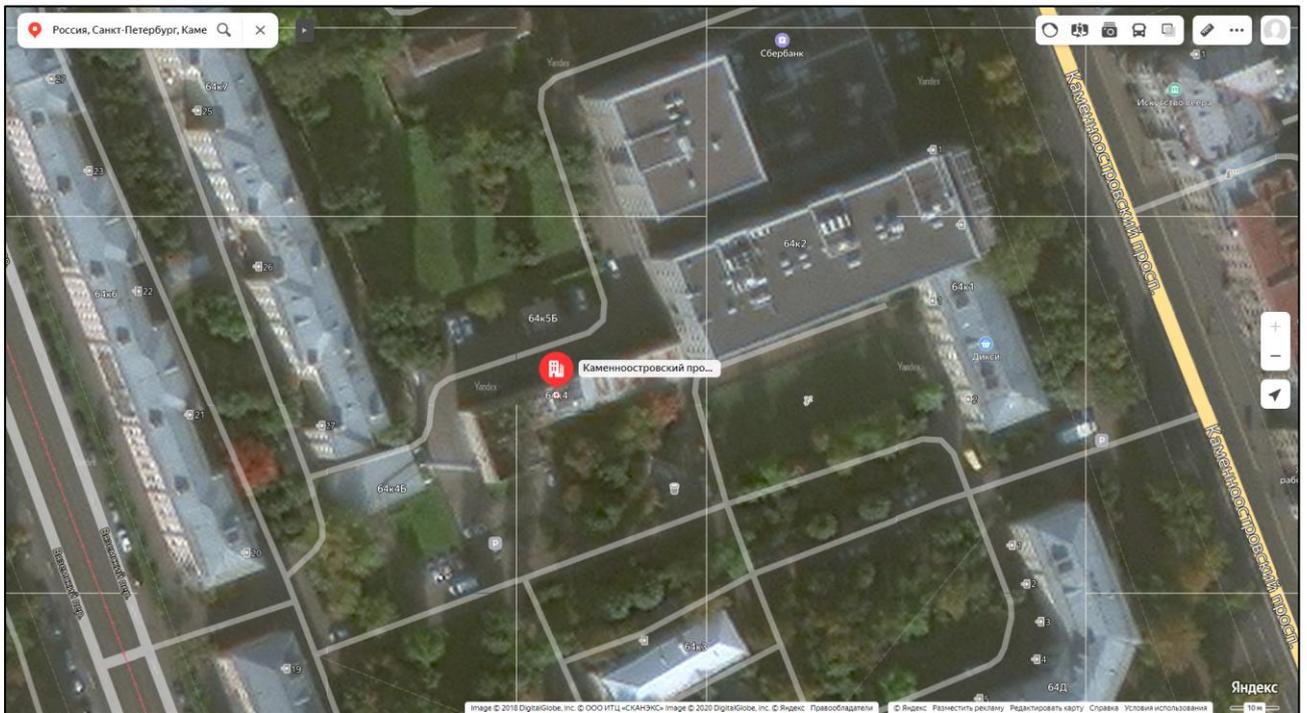


Рисунок 3. Локальное расположение объекта

Транспортная доступность

Объект оценки расположен внутри квартала. На расстоянии до 300 м от крупных транспортных магистралей – Каменноостровского пр. и Песочной наб.

Ближайшая станция метро «Петроградская» располагается в 15 минутах (1,24 км) пешей доступности.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **ЗЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

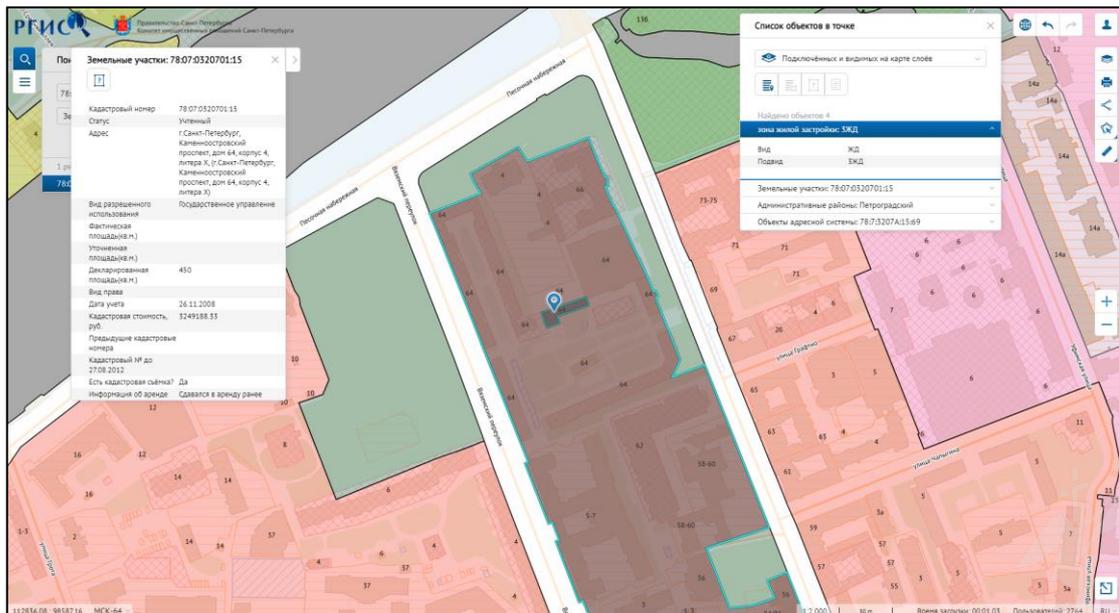


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции),

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

рассматриваемая территория входит в зону ТЖД - многофункциональные зоны с включением объектов жилой, общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, подзона Т2ЖД3 - многофункциональная зона 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.

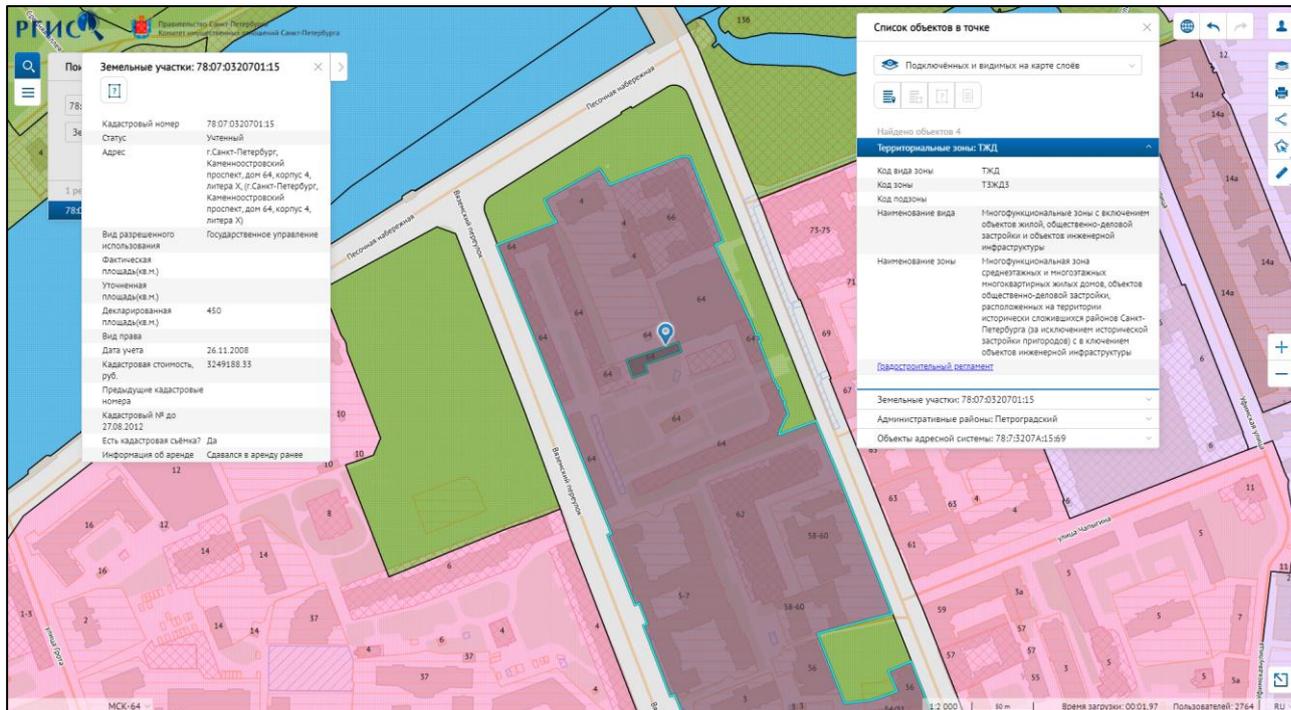


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петроградский район), в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(07).

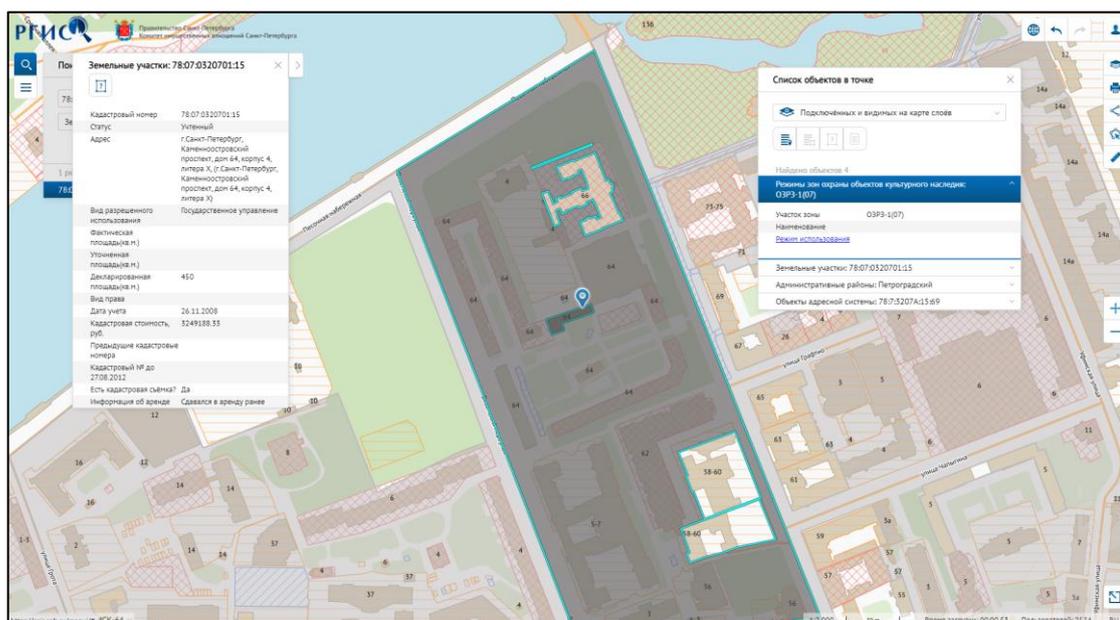
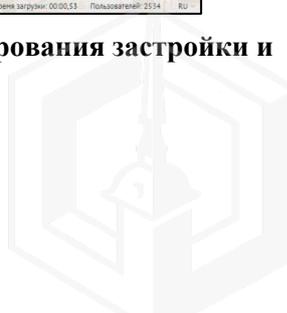


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 20.12.2021 на здание ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-170670698 от 27.12.2021 на земельный участок зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 64, корп. 4, литера Х» обеспечить проведение оценки рыночной стоимости Объекта и Земельного участка с учетом обременений (ограничений), указанных в пункте 3 распоряжения, и осуществить необходимые действия по реализации пунктов 1, 2, 4 распоряжения:

Таблица 1 Перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 64, корп. 4, литера Х, общей площадью 693.3 кв.м, кадастровый номер 78:07:0320701:3027	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-1(07), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p>
Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 64, корп. 4, литера Х, площадью 450 кв.м, кадастровый номер 78:07:0320701:15	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-1(07), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p> <p>На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона тепловых сетей, охранный зона сетей связи и сооружений связи.</p> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.</p>

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-34474 от 20.10.2021 г., объект по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 64, корпус 4, литера Х не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-28322/21-0-1 от 10.01.2022 в границах земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 64, корпус 4, литера Х, кадастровый номер 78:07:0320701:15, особо охраняемые природные территории (далее – ООПТ) регионального и местного значения, их охранные зоны, а также планируемые к созданию ООПТ отсутствуют.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИООКН № 07-7924/21-0-1 от 28.09.2021 объект по адресу: 197022, г. Санкт -Петербург, Каменноостровский проспект, дом 64, корпус 4, литера Х 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)). 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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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».

Согласно письму Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-21-5-34829/21 от 25.10.2021 рассматриваемые объекты расположены границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(07)). Объекты культурного наследия не выявлены.

Согласно служебной записке о предоставлении сведений из региональной информационной системы "Геоинформационная система Санкт-Петербурга" № ИАО—269/21 от 13.10.2021 на испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона тепловых сетей, охранная зона сетей связи и сооружений связи.



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 4. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 5. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 6. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 8. Внешний вид земельного участка



Фото № 9. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 10. Внешний вид земельного участка



Фото № 11. Внутреннее состояние



Фото № 12. Внутреннее состояние



Фото № 13. Внутреннее состояние



Фото № 14. Внутреннее состояние



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр., дом 64, корп. 4, лит. X

Параметр	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 64, корп. 4, лит. X
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Общая площадь здания, кв. м	693,3 кв. м
Общая площадь земельного участка, кв. м	450 кв. м
Кадастровый номер ЗУ	78:07:0320701:15
Кадастровый номер здания	78:07:0320701:3027
Этажность зданий,	3, в том числе подземных 0
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.02.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Неудовлетворительное – согласно осмотру. Аварийное – согласно письму Администрации Петроградского района Санкт-Петербурга № 01-37-18816/21-0-1 от 11.01.2021. Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен. В результате осмотра выявить наличие инженерных коммуникаций невозможно. Данные отсутствуют. Учитывая состояние объекта, можно сделать вывод, что инженерные коммуникации утрачены
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	14.02.2022



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 земельного участка под строительство жилого или административно-офисного объекта.*

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	г. Санкт-Петербург,	450	78:07:0320701:15	47 512 000	47 512 000
2	Нежилое здание	Каменноостровский пр., дом 64, корп. 4, лит. X	693,3	78:07:0320701:3027	9 906 667	11 888 000
Итого:					57 418 667	59 400 000

