

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА НЕМ НЕЖИЛЫМИ ЗДАНИЯМИ)

- Нежилое здание площадью 253,3 кв.м, с кадастровым номером 78:40:0008454:1043 по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Чекистов, дом 22, литера Б;
- нежилое здание, площадью 89,2 кв.м, с кадастровым номером 78:40:0008454:1066 по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Чекистов, дом 22, литера В
- расположенные на земельном участке площадью 356 кв.м, с кадастровым номером 78:40:0008454:6517 по адресу Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 22б (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, дом 22, литера Б, В).

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 26.05.2022 г.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилые здания – право собственности.

Собственник – г. Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

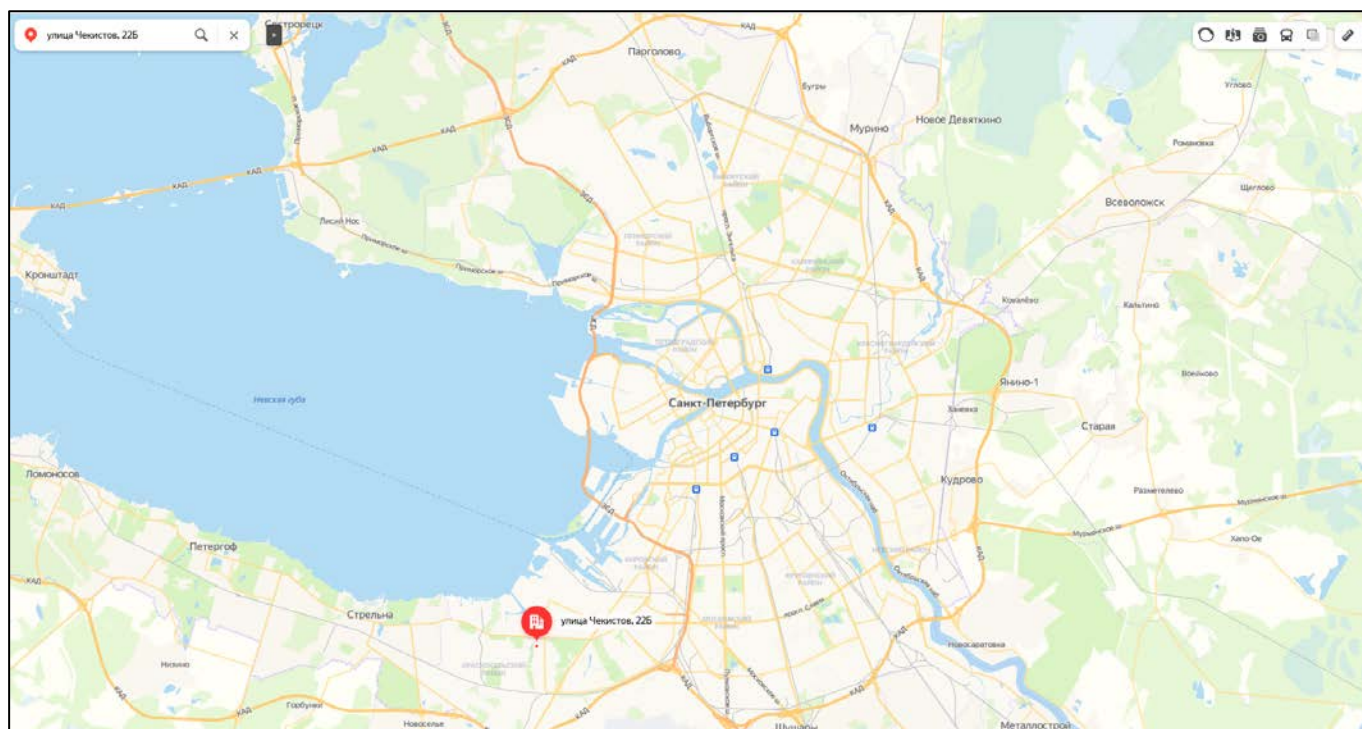


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



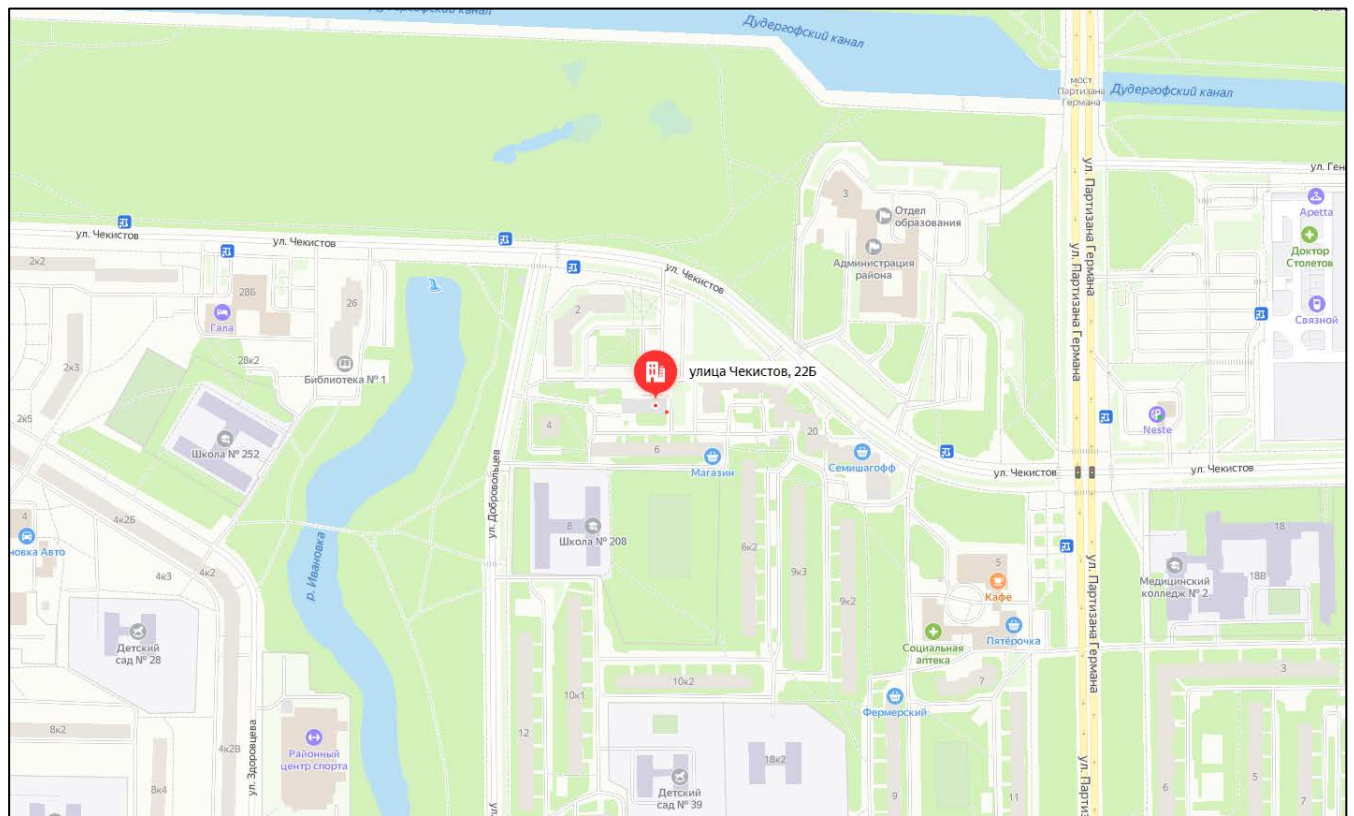


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка	
Адрес (местонахождение) (согласно Выписок из ЕГРН № КУВИ-002/2021-164380954 от 13.12.2021)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 226 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, дом 22, литера Б, В)
Площадь земельного участка, кв. м.	356
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0008454:6517
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 212 031,62
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг
Вид функциональной зоны (согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» в действующей редакции)	Вид ТЖ - жилая зона. Подвид ЗЖД - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных 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))	ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленение отсутствует
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Коммуникации отсутствуют (согласно данным визуального осмотра, а также «Письма о предоставлении информации № 02-14/54006 от 06.11.2020 г. Комитета по энергетике и инженерному обеспечению»)

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Характеристики нежилых зданий		
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Чекистов, дом 22, литера Б	г. Санкт-Петербург, ул. Чекистов, дом 22, литера В
Общая площадь, кв. м	253,3	89,2
Кадастровый номер	78:40:0008454:1043	78:40:0008454:1066
Кадастровая стоимость здания, руб.	9 467 846,16	3 117 096,76
Назначение	Нежилое	Нежилое
Наименование	Центрально-тепловой пункт	Повысительная насосная станция

Характеристики нежилых зданий		
Год ввода в эксплуатацию	2000	2000
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора	2 отдельных со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Коммуникации отсутствуют (не подключены)	Коммуникации отсутствуют (не подключены)
Перепланировки	Выявлены перепланировки: в антресоли оборудованы дополнительные оконные проемы, в ч.п. 4 и ч.п. 6 (нумерация помещений согласно Выписке ЕГРН № КУВИ- - 002/2021-164380680 от 10.12.2021 г.). Наружные границы объекта не изменились	Перепланировки не выявлены
Результаты осмотра	Неудовлетворительное – согласно осмотру. В зданиях расположены трубы ГВС и ХВС, которые находятся в нерабочем, в разукomплектованном состоянии (в эксплуатацию не вводились). Захламлены	
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здания не используются.	

Земельный участок
Дата обновления информации: 17.05.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0008454:6517
Дата присвоения кадастрового номера	09.11.2021
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 226 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, дом 22, литера Б, В)
Площадь, кв.м	356
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1212031.62
Дата определения	09.11.2021
Дата внесения	12.11.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0008454:6517-78/011/2021-1 от 09.11.2021
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку



Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 13.11.2021		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:0008454:1043	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Чекистов, дом 22, литера Б	
Площадь, кв.м	253.3	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	2000	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	9467846.16	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:40:8454:0:61	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0008454:1043-78/035/2018-1 от 04.07.2018	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию с кадастровым номером 78:40:0008454:1043

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 13.11.2021		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:0008454:1066	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Чекистов, дом 22, литера В	
Площадь, кв.м	89.2	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	2000	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	3117096.76	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:40:8454:0:62	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0008454:1066-78/035/2018-1 от 09.07.2018	

Рисунок 5. Справочная информация по зданию с кадастровым номером 78:40:0008454:1066

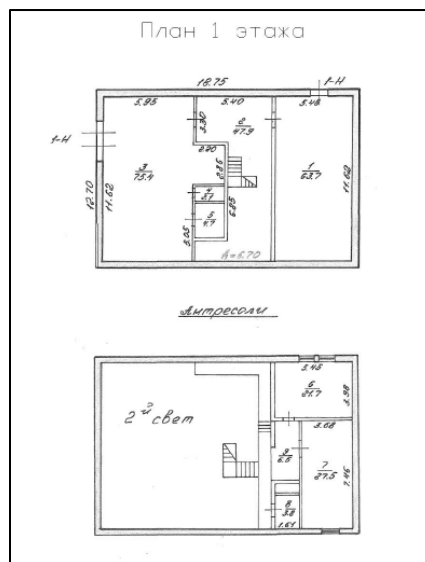


Рисунок 6. План здания с кадастровым номером 78:40:0008454:1043



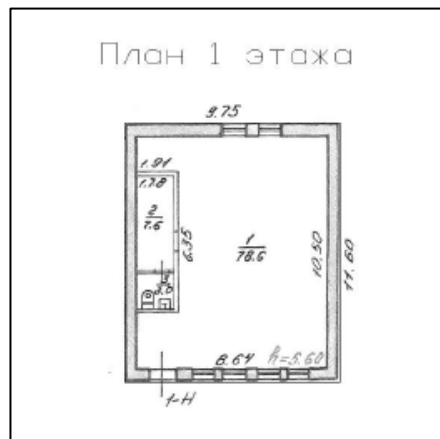


Рисунок 7. План здания с кадастровым номером 78:40:0008454:1066

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга.



Рисунок 8. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой, а также общественно-деловой застройкой. Инфраструктура развита на среднем уровне, вблизи объекта оценки располагаются продуктовые магазины, медцентр, детский сад, апартаменты, центр развития ребенка, библиотека, аптека, Администрация района и пр.

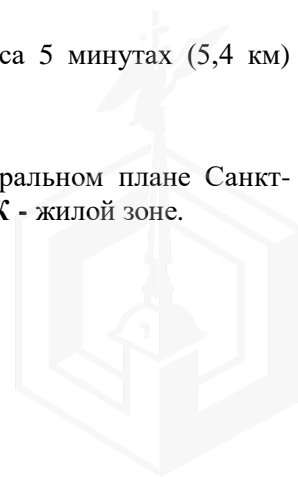
Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – ул. Партизана Германа и Петергофского шоссе, расстояние до них – около 400 м.

Ближайшая станция метро «Проспект Ветеранов» располагается в 1 часа 5 минут (5,4 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 **ТЖ** - жилой зоне.



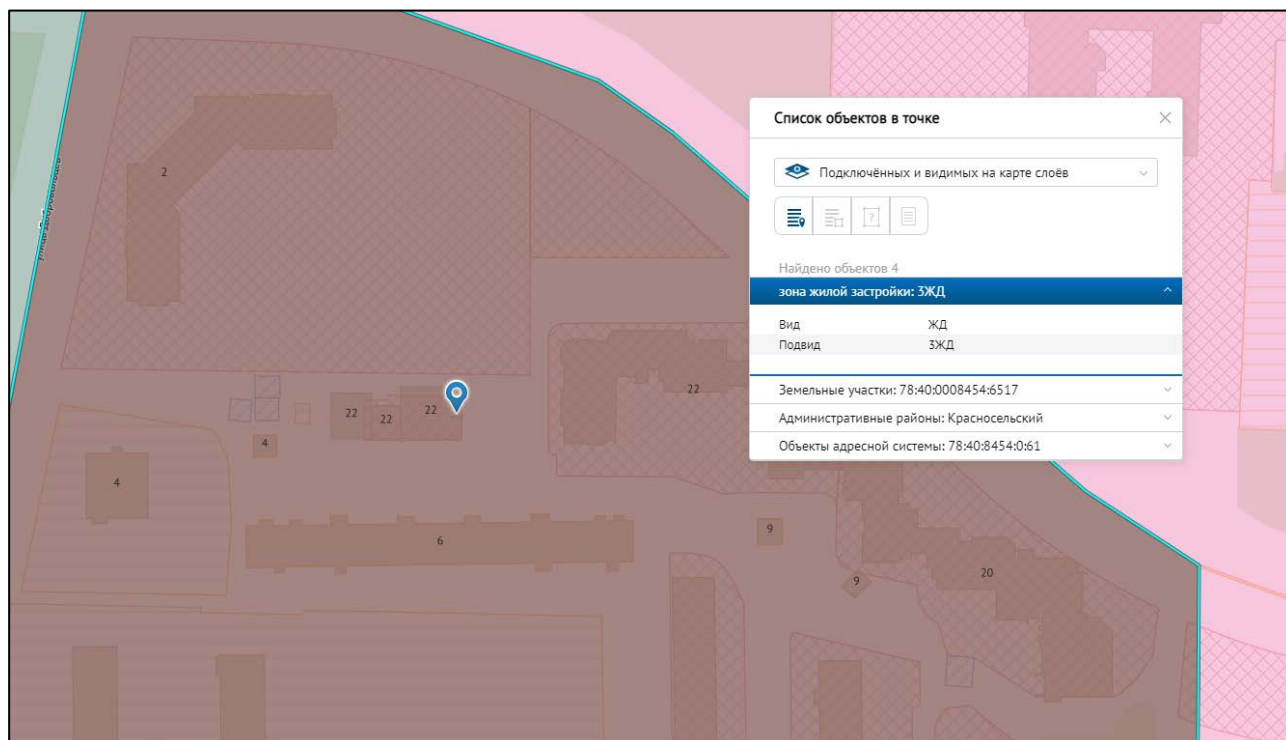


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТЖ – жилая зона, подзона ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

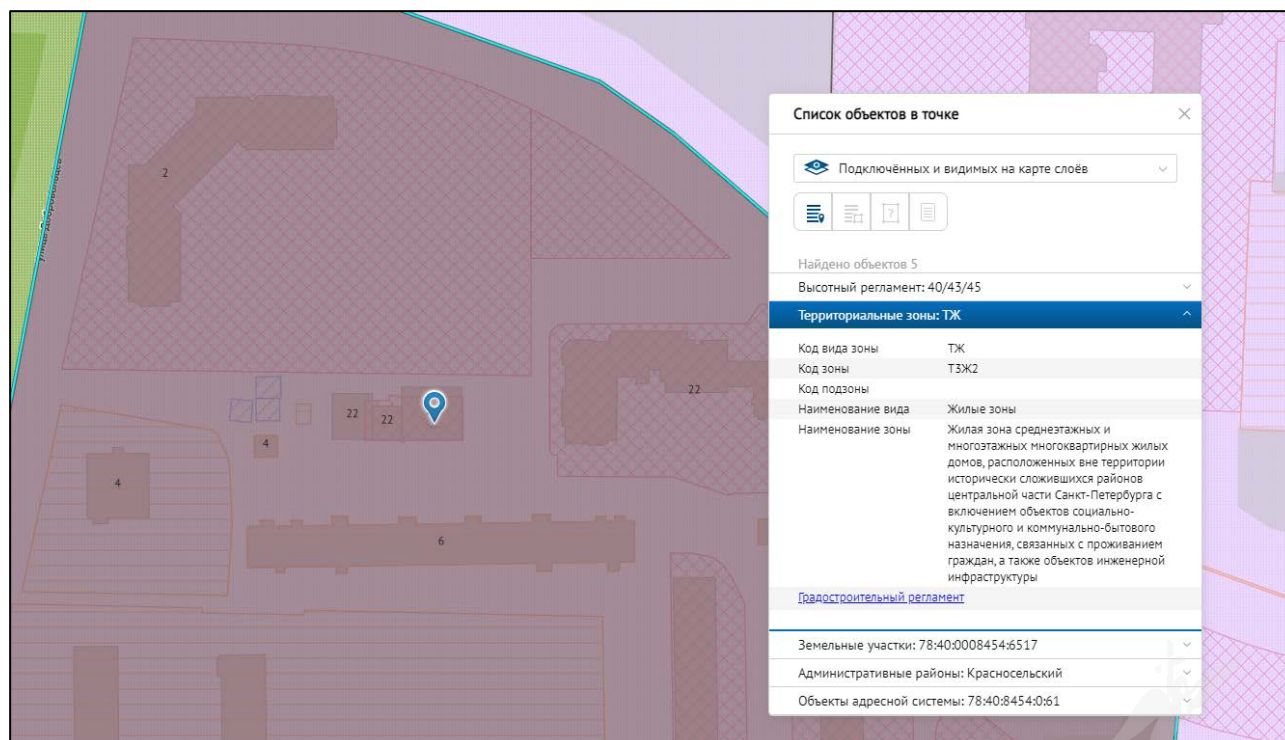
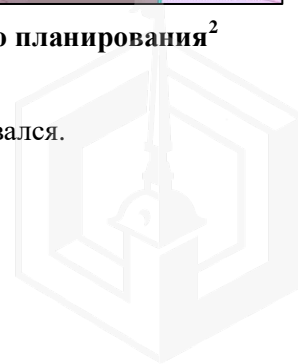


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования²

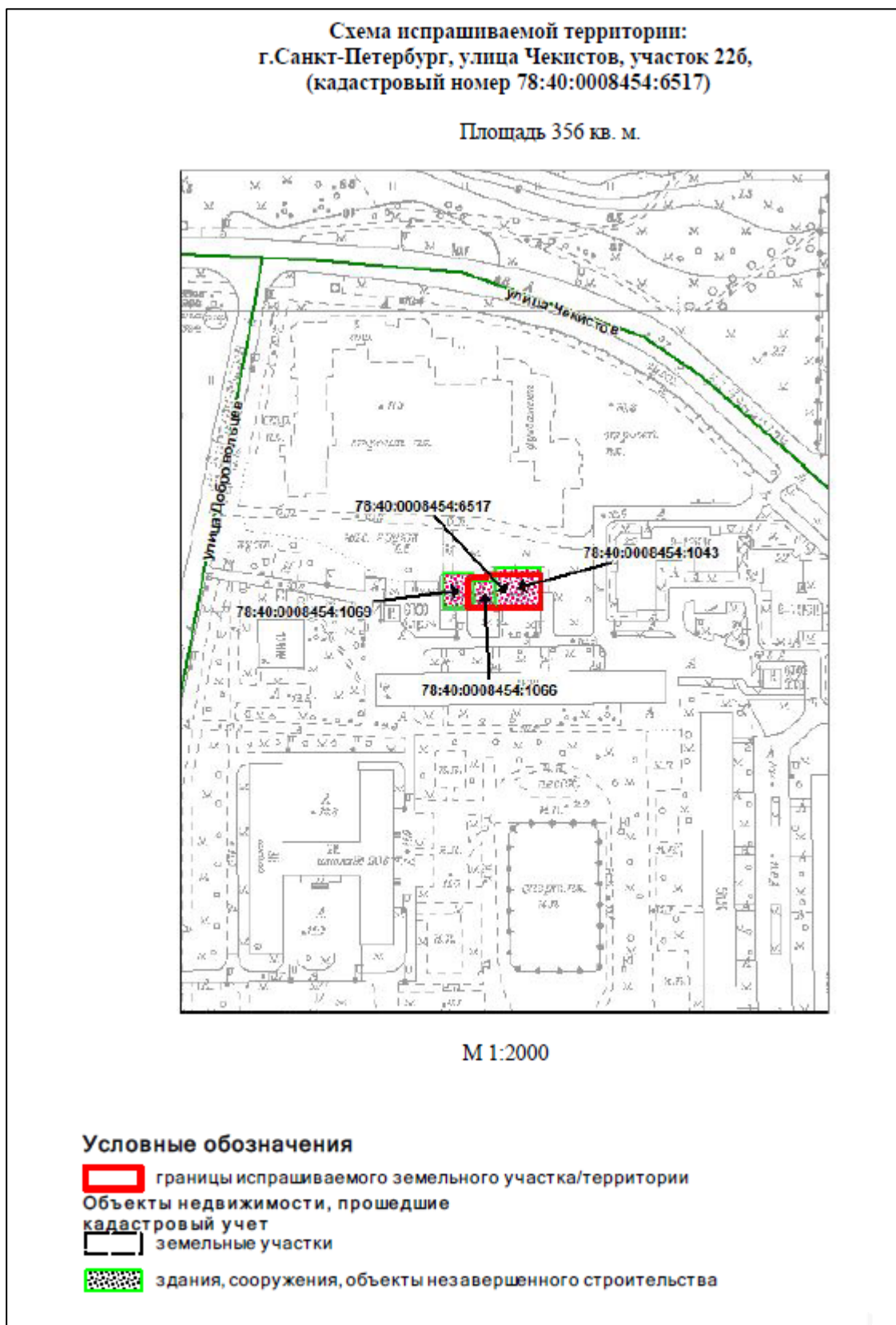
Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки рассматриваемой территории не разрабатывался.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>
² <https://rgis.spb.ru/mapui/>



Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



**Рисунок 11. Схема испрашиваемой территории г. Санкт-Петербург,
ул. Чекистов, дом 22, литера Б, В, кад. номер 78:40:0008454:6517**

Согласно сведениям КИО Санкт-Петербурга Управления землеустройства и обеспечения кадастровых работ №УЗиОКР-396/22 от 14.04.2022 г:

- Объект капитального строительства (далее – ОКС) с кадастровым номером 78:40:0008454:1069, учтён 29.08.2012 без определения координат характерных точек контура здания.
- Согласно сведениям сводного плана съёмки Участка (май 2021 года) ,в границах Участка расположены 2 ОКС с кадастровыми номерами: 78 :40:0008454:1043; 78:40:0008454:1066.

ОКС с кадастровым номером 78:40:0008454:1069 расположен за границами Участка. Учитывая изложенное, мероприятие по исключению здания из границ участка не требуется.

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

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской ЕГРН № КУВИ- 002/2021-164380954 от 13.12.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок с кад. номером 78:40:0008454:6517 не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской ЕГРН № КУВИ- -002/2021-164380680 от 13.12.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание с кад. номером 78:40:0008454:1043 не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской ЕГРН № КУВИ- 002/2021-164380823 от 10.12.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание с кад. номером 78:40:0008454:1066 не зарегистрировано.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1124 от 19.01.2022 г. рассматриваемый объект в защитных сооружениях гражданской обороны не числится.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-960/22-0-1 от 18.02.2022 в границах земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 22б, с кадастровым номером 78:40:0008454:6517 в состав существующих, а также планируемых к организации особо охраняемых природных территорий земельный участок не входит в состав существующих, а так же планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-222/22-0-1 от 19.01.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 22б (кадастровый номер: 78:40:0008454:6517) расположен в границах: вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

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

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 07-227/22-0-1 от 19.01.2022 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербурга, улица Чекистов, дом 22, литера В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 07-228/22-0-1 от 19.01.2022 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербурга, улица Чекистов, дом 22, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно письму Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-18-1006/22 от 18.01.2022:

- наличие объектов и территорий культурного наследия: вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия;
- Согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты вид разрешенного использования земельного участка - предоставление коммунальных услуг, площадь участка - 356 кв.м;
- В границах земельного участка по указанному адресу расположены два объекта недвижимости по адресам:
 - Санкт-Петербург, улица Чекистов, д. 22, литера Б, кадастровый номер 78:40:0008454:1043, наименование - центрально-тепловой пункт, площадью 253,3 кв.м;
 - Санкт-Петербург, улица Чекистов, д. 22, литера В, кадастровый номер 78:40:0008454:1066, наименование - повысительная насосная станция, площадью 89,2 кв.м.
- Градостроительный план рассматриваемого земельного участка не выдавался.
- 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.

Согласно письму Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 02-14/54006 от 06.11.2020 г. на Объектах, расположенных по адресам г. Санкт-Петербург, улица Чекистов, д. 22, литера Б, В оборудование и инженерные сети, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «ТЭК СПб» отсутствуют.

Согласно письму ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» № Исх-2500/23 от 12.11.2020 г. на Объектах, расположенных по адресам г. Санкт-Петербург, улица Чекистов, д. 22, литера Б, В отсутствуют водопроводные и канализационные сети, а также оборудование, состоящее в хозяйственном ведении ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Согласно Распоряжению КИО №1016-РЗ от 11.05.2022 г. «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чекистов, д. 22, литеры Б, В, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 22б» на Объекте есть обременения:

Наименование объекта	Обременения
Объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чекистов, д. 22, литера Б, общей площадью 253.3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0008454:1043	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объекты находятся 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» Объекты находятся в территориальной зоне ТЗЖ2 - жилой зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового
Объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чекистов, д. 22, литера В, общей площадью 89.2 кв.м, кадастровый номер 78:40:0008454:1066	

	назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 226, площадью 356 кв.м, кадастровый номер 78:40:0008454:6517	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 ТЗЖ2 - жилой зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объектов



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объектов



Фото № 3. Подъездные пути и окружение объектов



Фото № 4. Подъездные пути и окружение объектов





Фото № 5. Подъездные пути и окружение объектов



Фото № 6. Подъездные пути и окружение объектов



Фото № 7. Внешний вид зданий



Фото № 8. Внешний вид зданий



Фото № 9. Внешний вид зданий



Фото № 10. Внешний вид зданий



Фото № 11. Вход в здание (ул. Чекистов, дом 22, литера Б)



Фото № 12. Вход в здание (ул. Чекистов, дом 22, литера В)

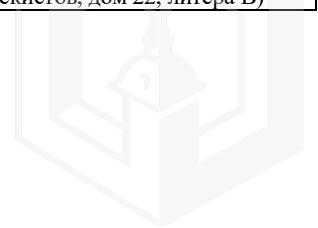




Фото № 13. Внутреннее состояние зданий



Фото № 14. Внутреннее состояние зданий



Фото № 15. Внутреннее состояние зданий



Фото № 16. Внутреннее состояние зданий



Фото № 17. Внутреннее состояние зданий



Фото № 18. Внутреннее состояние зданий



Фото № 19. Внутреннее состояние зданий



Фото № 20. Внутреннее состояние зданий

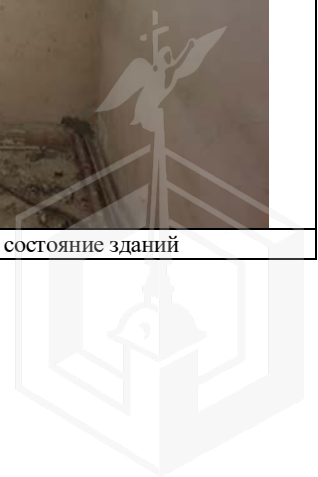




Фото № 21. Внутреннее состояние зданий



Фото № 22. Внутреннее состояние зданий



Фото № 23. Внутреннее состояние зданий



Фото № 24. Внутреннее состояние зданий



Фото № 25. Внутреннее состояние здания



Фото № 26. Внутреннее состояние здания



Фото № 27. Внутреннее состояние здания



Фото № 28. Внутреннее состояние здания

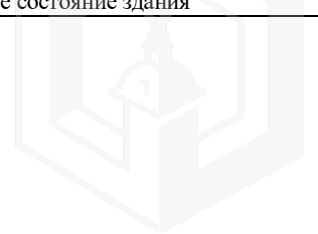




Фото № 29. Внутреннее состояние здания



Фото № 30. Внутреннее состояние здания



Фото № 31. Внутреннее состояние здания



Фото № 32. Внутреннее состояние здания



Фото № 33. Внутреннее состояние здания



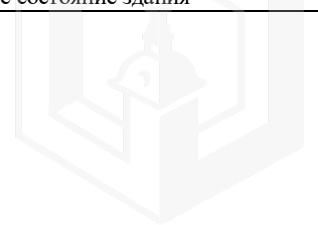
Фото № 34. Внутреннее состояние здания



Фото № 35. Внутреннее состояние здания



Фото № 36. Внутреннее состояние здания



А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чекистов, дом 22, литера Б, В

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес (согласно Выписок из ЕГРН № КУВИ-002/2021-164380954 от 13.12.2021)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 226 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, дом 22, литера Б, В)
Площадь земельного участка, кв. м.	356
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0008454:6517
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленение отсутствует
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Коммуникации отсутствуют (согласно данным визуального осмотра, а также «Письма о предоставлении информации № 02-14/54006 от 06.11.2020 г. Комитета по энергетике и инженерному обеспечению»)
Результаты осмотра	Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен

На земельном участке расположены здания, описанные далее.

Показатель	Характеристика	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наименование	Центрально-тепловой пункт	Повысительная насосная станция
Назначение	Нежилое	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Чекистов, дом 22, литера Б	г. Санкт-Петербург, ул. Чекистов, дом 22, литера В
Общая площадь, кв. м	253,3	89,2
Кадастровый номер	78:40:0008454:1043	78:40:0008454:1066
Этажность	1, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора	2 отдельных со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Коммуникации отсутствуют (не подключены)	Коммуникации отсутствуют (не подключены)
Перепланировки	Выявлены перепланировки: в антресоли оборудованы дополнительные оконные проемы, в ч.п. 4 и ч.п. 6 (нумерация помещений согласно Выписке ЕГРН № КУВИ-002/2021-164380680 от 10.12.2021 г.). Наружные границы объекта не изменились	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.05.2022, при дневном освещении.	
Результаты осмотра	Неудовлетворительное – согласно осмотру. В зданиях расположены трубы ГВС и ХВС, которые находятся в нерабочем, в разукomплектованном состоянии (в эксплуатацию не вводились). Захламлены	
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здания не используются.	

Представитель Исполнителя (Оценщик)

Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	26.05.2022



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценка анализирует следующие факты:

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценка анализирует следующие факты:

- В соответствии с Выпиской ЕГРН № КУВИ- 002/2021-164380954 от 13.12.2021 г. категория земель земельного участка - земли населенных пунктов, ВРИ земельного участка - предоставление коммунальных услуг.
- 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.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
- Площадь оцениваемого земельного участка недостаточная под строительство среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ- -002/2021-164380680 от 13.12.2021 г. назначение здания - нежилое, наименование - центрально-тепловой пункт.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-164380823 от 10.12.2021 г. назначение здания - нежилое, наименование - повысительная насосная станция.
- Нежилые здания (ОКС), входящие в состав Объекта оценки, не являются объектами культурного наследия, их состояние характеризуется как неудовлетворительное.
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой, а также общественно-деловой застройкой. Инфраструктура развита на среднем уровне, вблизи объекта оценки располагаются продуктовые магазины, медцентр, детский сад, апартаменты, центр развития ребенка, библиотека, аптека, Администрация района и пр.
- Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – ул. Партизана Германа и Петергофского шоссе, расстояние до них – около 400 м. Ближайшая станция метро «Проспект Ветеранов» располагается в 1 часа 5 минут (5,4 км) пешей доступности.

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценка считает, что *наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться демонтаж здания и строительство объекта общественно-делового назначения.*



5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, земельный участок 22б (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ УРИЦК, улица Чекистов, дом 22, литера Б, В)	356	78:40:0008454:6517	6 880 000	6 880 000
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, ул. Чекистов, д. 22, лит. Б	253,3	78:40:0008454:1043	1 060 039	1 272 047
3	Нежилое здание	Санкт-Петербург, ул. Чекистов, д. 22, лит. В	89,2	78:40:0008454:1066	373 294	447 953
Итого:					8 313 333	8 600 000

