Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, литера В

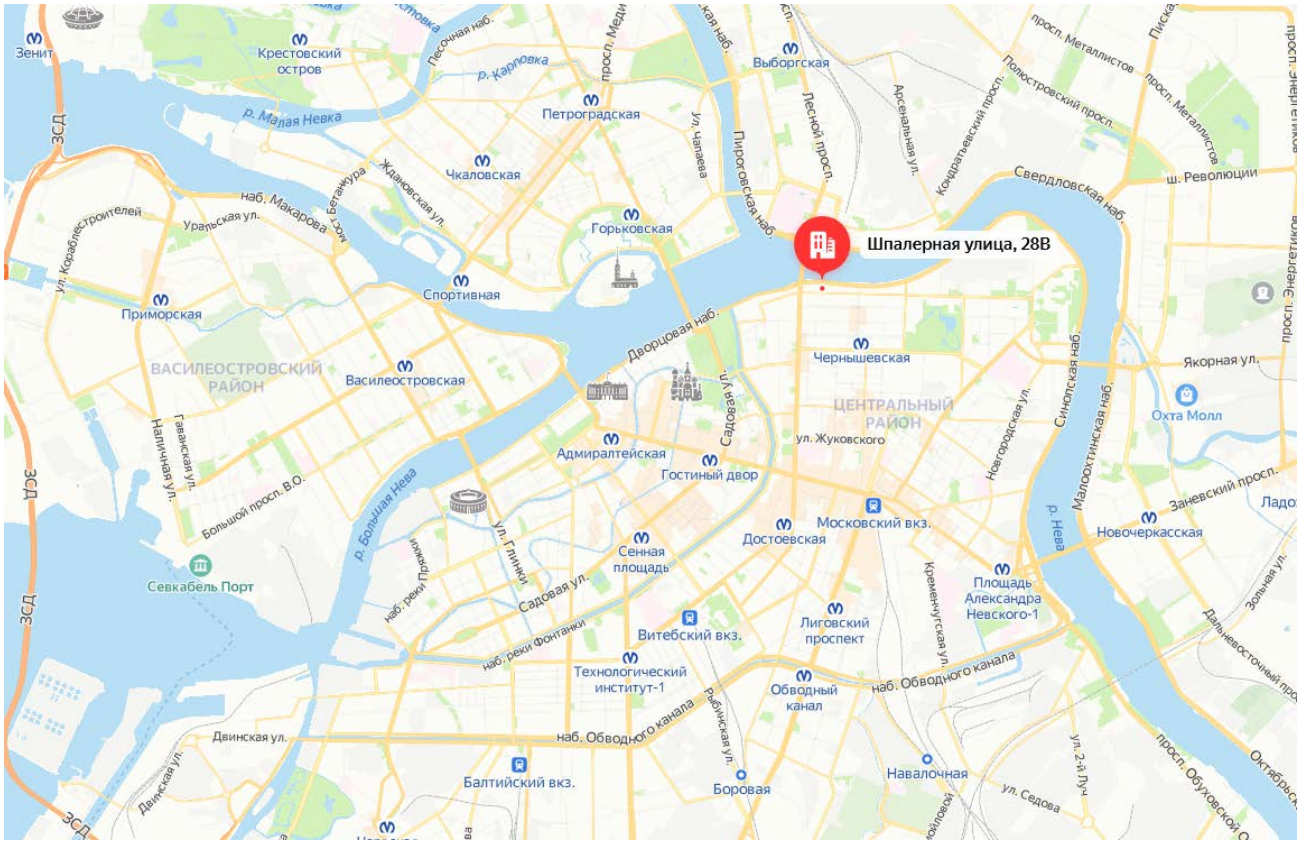
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 10 августа 2022 года.

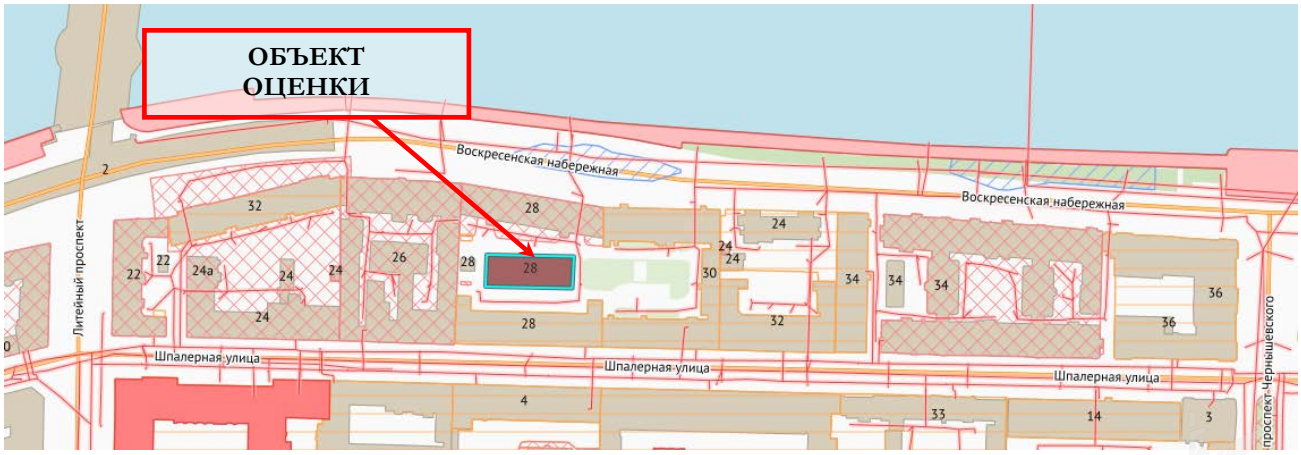
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



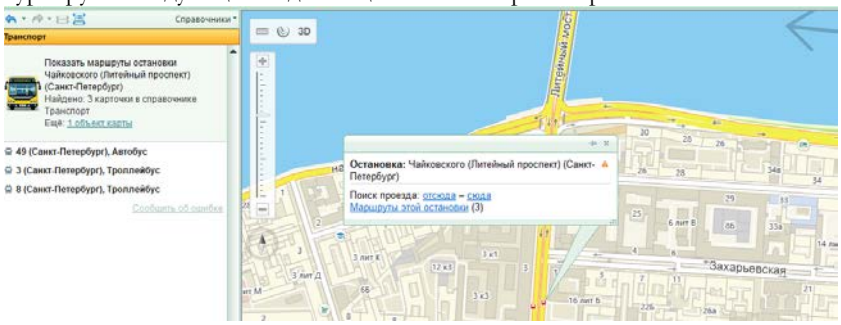
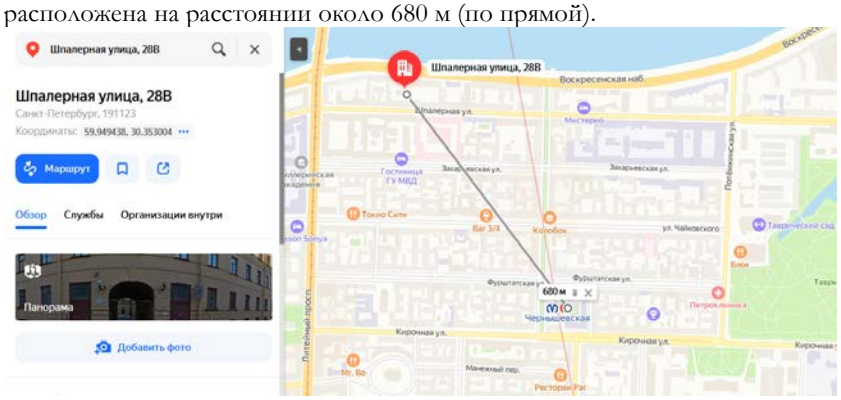
Источник: данные сайта в сети интернет http://rgis.spb.ru/map/

2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную:

- с севера – Воскресенская набережная,
- с запада – Литейный проспект,
- с юга – улица Шпалерная,
- с востока – проспект Чернышевского.

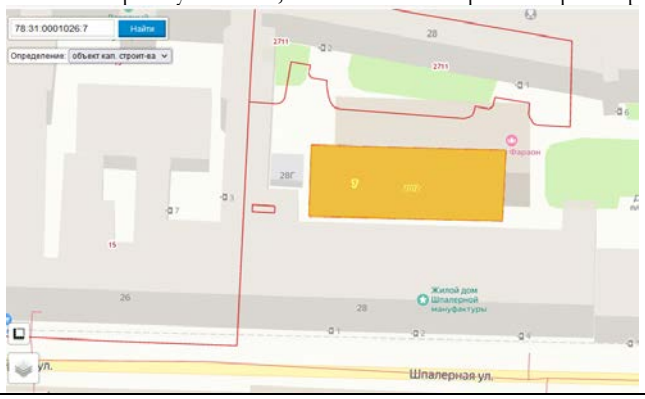
2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В шаговой доступности от Объекта оценки расположены Таврический и Летний сад, а также множество скверов.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Шпалерной улицы или Воскресенской набережной. Объект оценки имеет дворовое расположение. На расстоянии около 220 м от Объекта расположен Литейный проспект – крупная магистраль Центрального района с высокой интенсивностью транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта с наименованием «Чайковского/Литейный проспект» расположена на Литейном проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта:  Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным Яндекс-карты расположена на расстоянии около 680 м (по прямой).  Принимая во внимание шаговую доступность станции метрополитена, а также количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	673,0
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001026:7
Виды разрешенного использования*	В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением

Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом 

*в соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №01-21-5-30116/21 от 15.09.2021 г.

2.3.2. Ограничения и обременения земельного участка

Согласно приложению №2 «Карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон и границ Санкт-Петербурга» к Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161)) оцениваемый объект расположен в границах функциональной зоны «ЗЖД» — зона 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» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны «Т3ЖД3» — 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.

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

- территория объекта культурного наследия,
- водоохранная зона водного объекта, единая охранная зона,
- охранная зона водопроводных сетей,
- охранная зона канализационных сетей.

В соответствии с письмом КГИОП от 22.10.2021 №07-8737/21-0-1, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, литера В расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия "Служебный флигель", входящего в состав выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом Шпалерной мануфактуры (со служебным флигелем)" (адрес НПА: Шпалерная ул., 28, лит. В).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют 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 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 в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

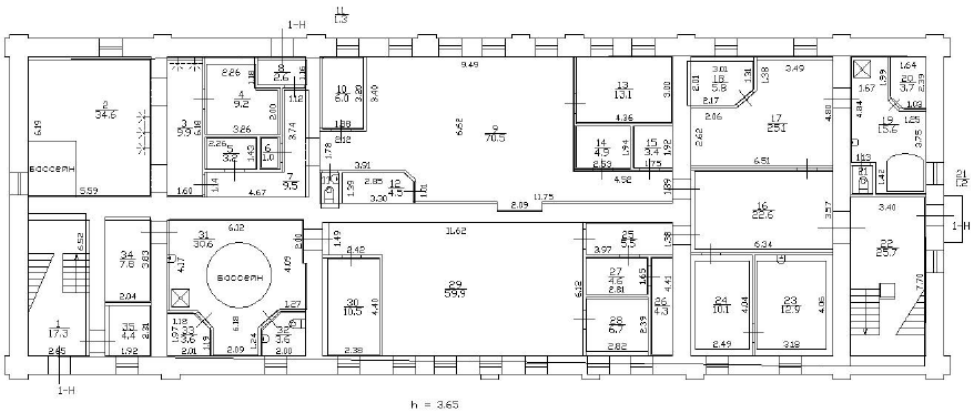
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

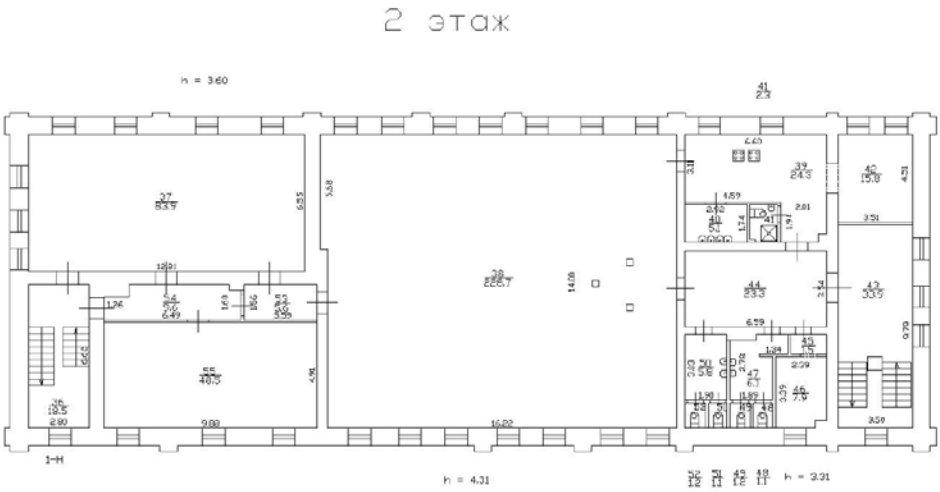
2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001026:2012
Общая площадь ОКС, кв. м.	979,1
Материал стен	кирпичные
Год постройки	до 1917 (согласно данным Технического паспорта) 1989 (согласно данным Выписки из ЕГРН)
Год последнего капитального ремонта	1963 (согласно данным Технического паспорта)
Этажность	2
Вход (улица/двор)	три отдельных входа со двора
Окна	есть
Текущее использование	не используется
Инженерная инфраструктура:	
Электроснабжение	есть (согласно данным Технического паспорта)
Водоснабжение	есть (согласно данным Технического паспорта)
Канализация	есть (согласно данным Технического паспорта)
Отопление	есть (согласно данным Технического паспорта)
Техническое состояние инженерных систем	нет данных
Состояние по осмотру	состояние здания – работоспособное, состояние отделки – нормальное/требуется косметический ремонт

Поэтажные планы здания (ОКС)

1 этаж





2.4.2. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 22.10.2021 №07-8744/21-0-1, объект по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, литера В на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Служебный флигель", входящего в состав ансамбля "Жилой дом Шпалерной мануфактуры (со служебным флигелем)".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Фотографии Объекта оценки

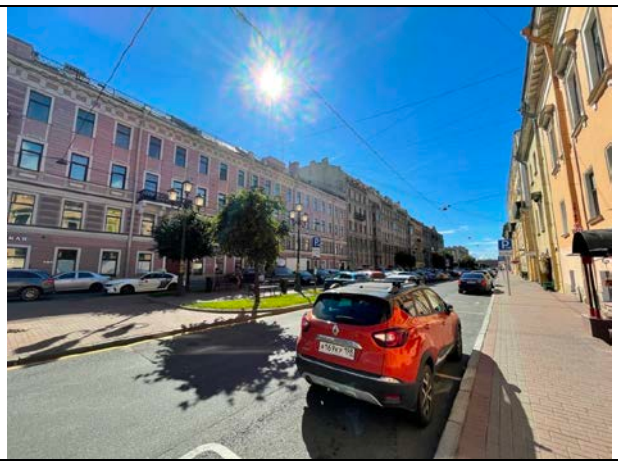
	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки

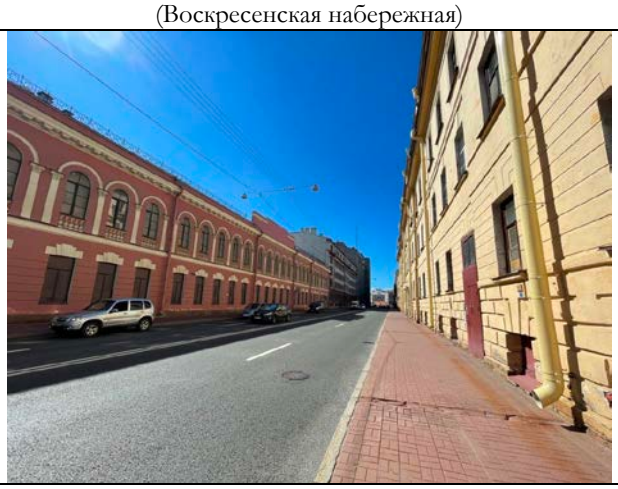
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Кутузова)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Воскресенская набережная)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)
Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 13. Адрес Объекта оценки

Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 15. Вид Объекта оценки	Фото 16. Вид Объекта оценки
Фото 17. Входная группа Объекта оценки (первый отдельный вход)	Фото 18. Входная группа Объекта оценки (второй отдельный вход)
Фото 19. Входная группа Объекта оценки (третий отдельный вход)	Фото 20. Вид окон Объекта оценки

Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

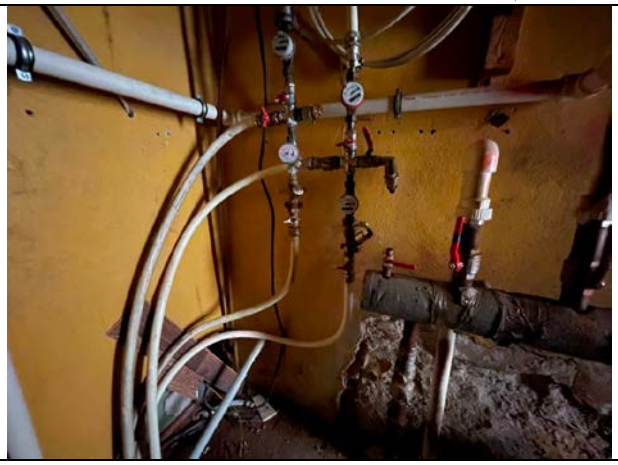
Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от «10» августа 2022 года

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, улица Шпалерная, дом 28, литера В
2. Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земель-ного участка	Площадь ОКС по тех. паспорту, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	673,0	979,1	2	*	+	кирпич-ные	+	+	+	+	*	*

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора.
- Состояние: состояние здания характеризуется как работоспособное, состояние отделки – нормальное/требуется косметический ремонт.
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	Наумова

2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой участок площадью 673 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 979,1 кв.м.
- Объект оценки имеет дворовое расположение. Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Шпалерной улицы или Воскресенской набережной.
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- 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), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

  «Т3ЖД3» — 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.
- В соответствии с письмом КГИОП от 22.10.2021 №07-8737/21-0-1, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 28, литера В расположен в границах: выявленного объекта культурного наследия "Служебный флигель", входящего в состав выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом Шпалерной мануфактуры (со служебным флигелем)" (адрес НПА: Шпалерная ул., 28, лит. В).

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и тип входа Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – использование его в качестве объекта свободного (офисного) назначения. Следует отметить, что типичное использование подобных объектов в центральных районах Санкт-Петербурга – это свободное назначение, с функцией оказания различных услуг населению, например, офис-продаж, страховая компания, туристическая фирма, нотариальная контора и другие.

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	**63 800 000**
земельный участок, руб. (НДС не облагается[1])	33 176 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	30 624 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	65 162
Диапазон стоимости, руб. с НДС	57 420 000 – 70 180 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	58 696 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	33 176 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	25 520 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	59 949

[1] Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).