

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

нежилое здание, площадью 64 кв. м расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7, кад. номер 78:34:0010358:2023

земельный участок, площадью 83 кв.м расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7, литера Ж кад. номер 78:34:0010358:2171.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 06.07.2022;

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.

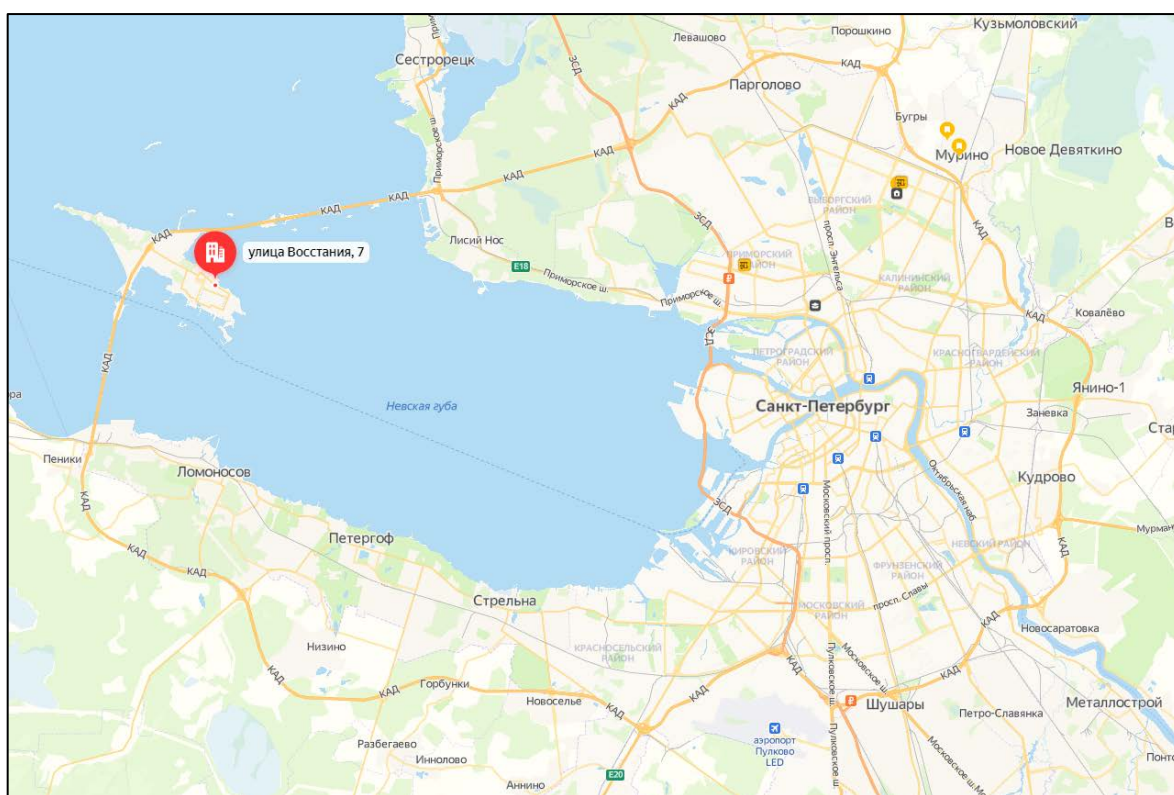


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



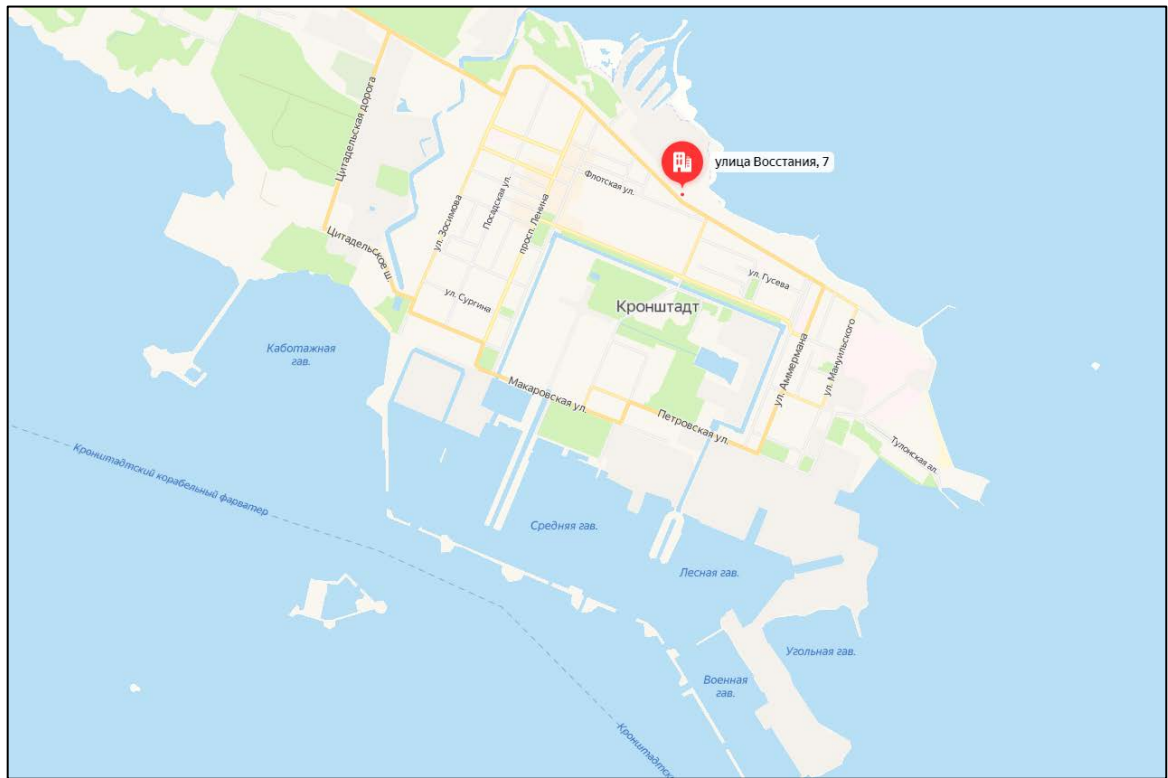


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Кронштадт

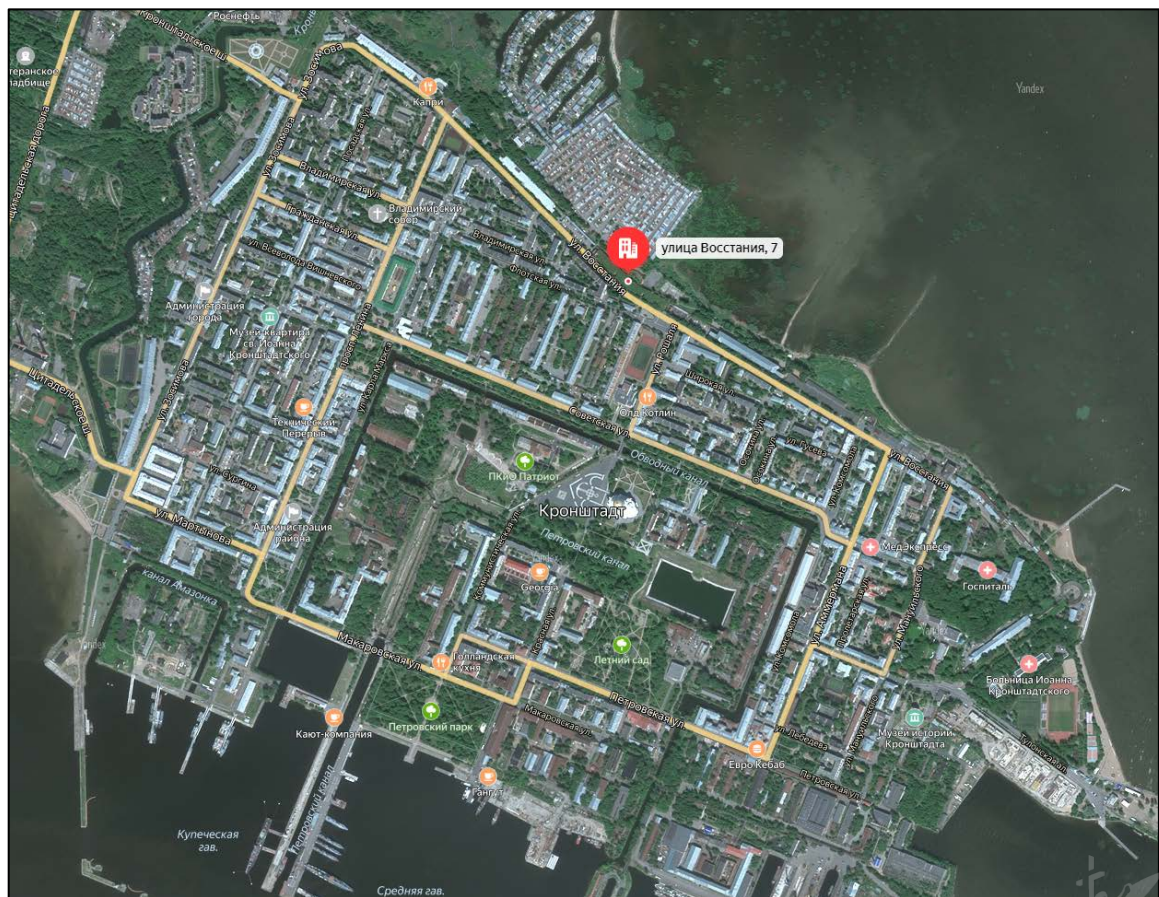


Рисунок 3. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	197760, Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7, литера Ж
Площадь земельного участка	83 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0010358:2171
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	194 677,89
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 345
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0010358:2171-78/003/2017-1 от 13.09.2017
Подъезд к участку	Участок не имеет самостоятельного подъезда, доступ к участку осуществляется через территорию земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, участок 6, у дома 7, литера Б, кадастровый номер 78:34:0010358:1106
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	64
Кадастровый номер	78:34:0010358:2023
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 117 454,82
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	17 460
Первоначальная балансовая на 01.01.2020 г.	15 396,65
Остаточная балансовая на 01.01.2020 г.	4 166,07
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-65/2004-101.1 от 12.04.2004
Назначение	Нежилое
Наименование	Административное
Год ввода в эксплуатацию	1983
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Текущее использование	Здание не используется, свободно от третьих лиц, захлавлено



Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 25.01.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78.34.0010358.2171	
Дата присвоения кадастрового номера	04.06.2015	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7, литера Ж	
Площадь, кв.м	83	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	194677.89	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78.34.0010358.2171-78/003/2017-1 от 13.09.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 24.01.2002	

Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 19.09.2020		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78.34.0010358.2023	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7	
Площадь, кв.м	64	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Каркасно-засыпные	
Год ввода в эксплуатацию	1983	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	1117454.82	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78.34.10358.0.39	
Инвентарный номер	б/н	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-65/2004-101.1 от 12.04.2004	

Рисунок 5. Справочная информация по зданию

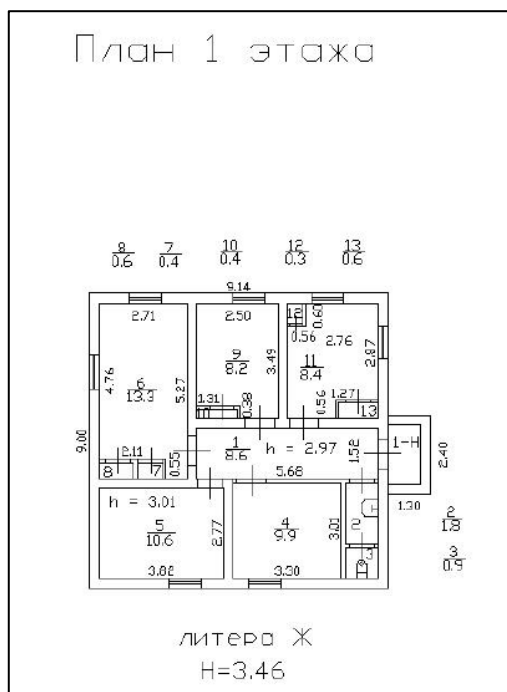
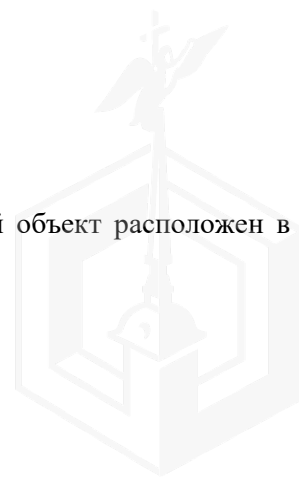


Рисунок 6. План здания

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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



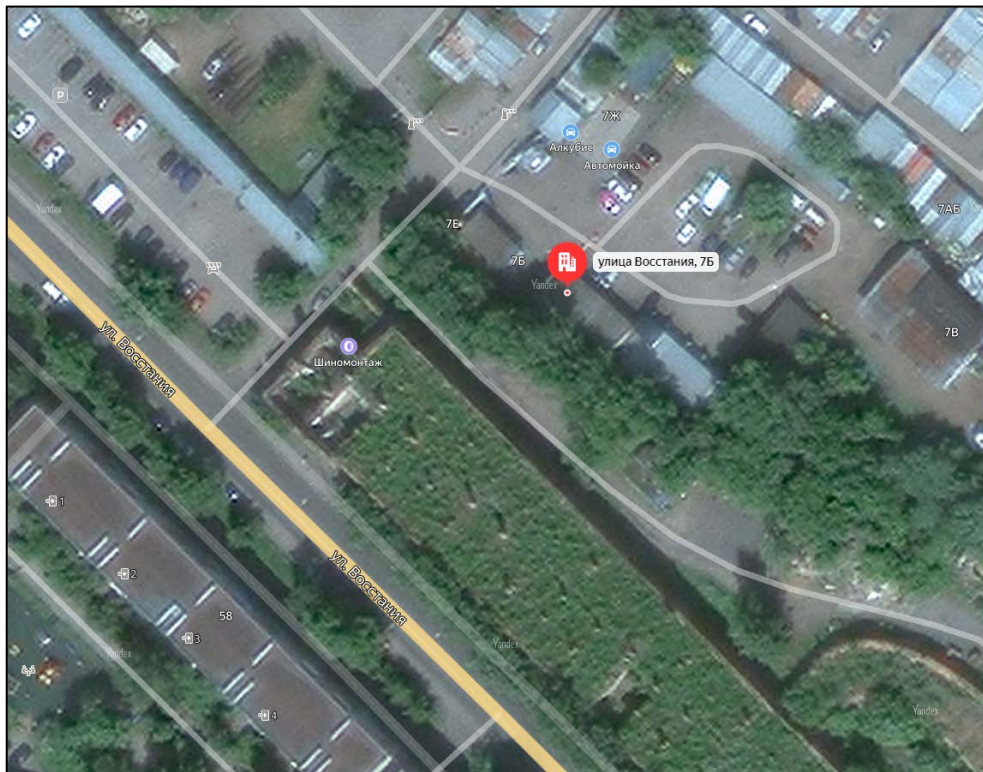


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и производственно-складской застройкой, а также гаражным массивом.

Транспортная доступность

Ближайшая остановка общественного транспорта «Якорная площадь» находится на расстоянии 610 м (7 минут пешком).

Объект оценки находится на расстоянии около 50 м от крупной транспортной магистрали – улица Восстания.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

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



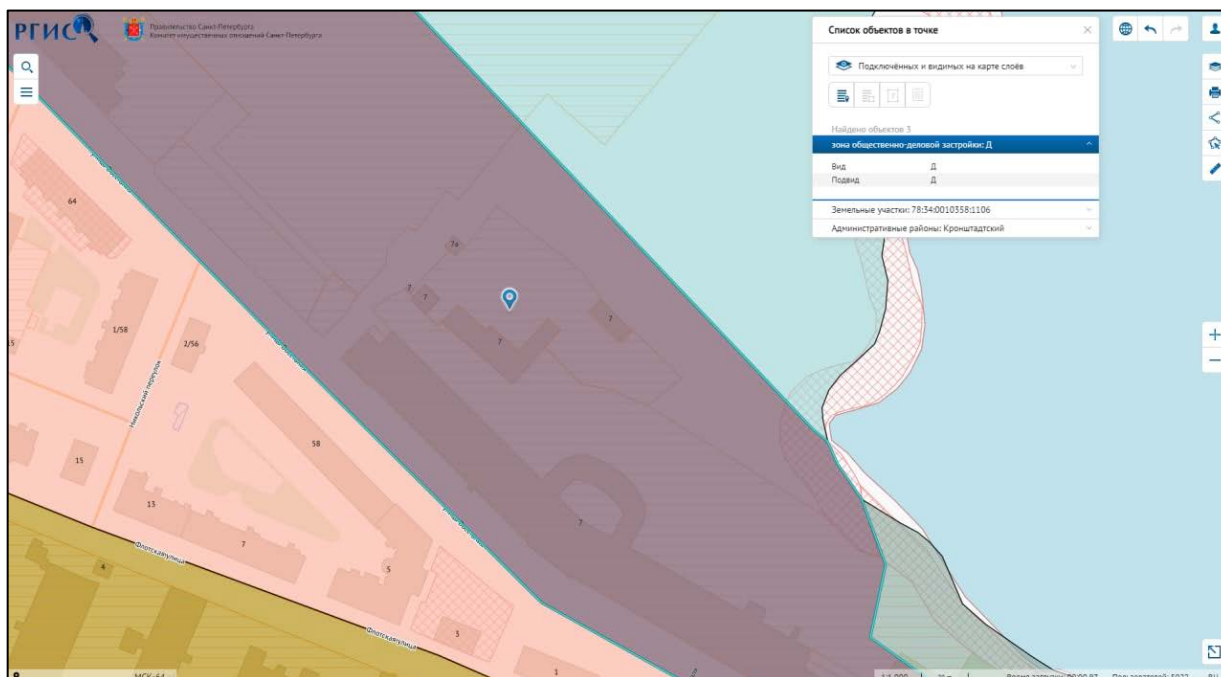


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 ТД-1-2 - **общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

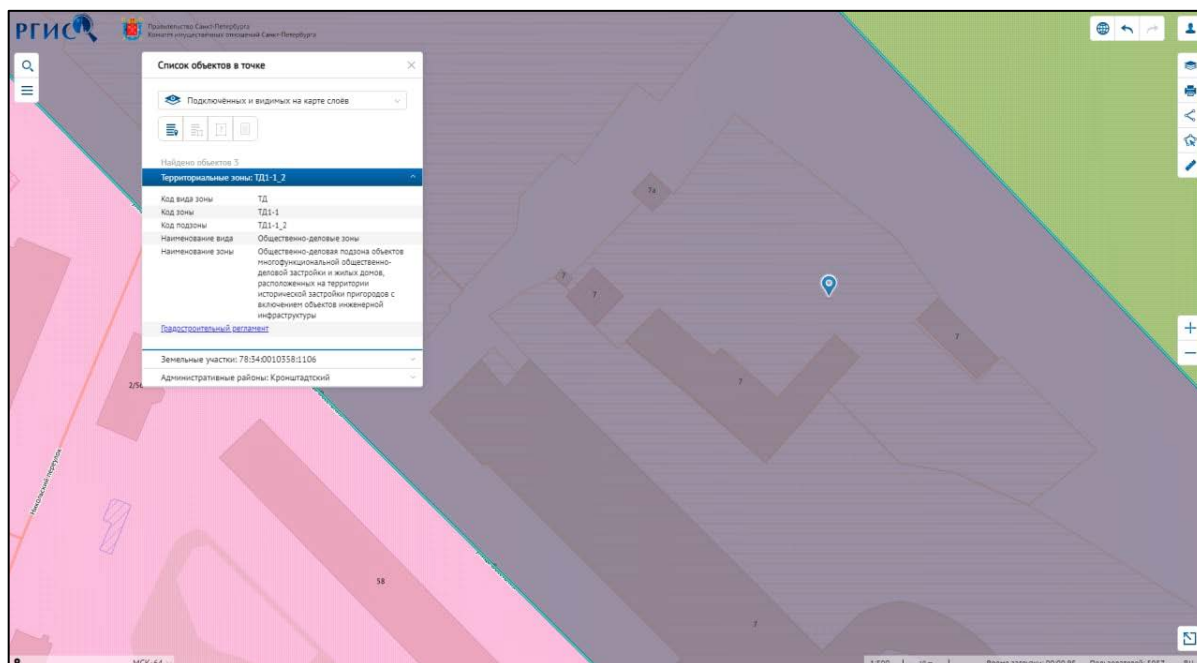


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Решениями Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 01.06.1962 № 643 и от 06.05.1968 № 385 утверждены проекты детальной планировки города Кронштадта.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>





Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории г. Санкт-Петербург, площадь Восстания, дом 7, литера Ж, (кадастровый номер 78:34:0010358:2171)

Вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Зона археологической разведки 1 (ЗА 1). Объект культурного наследия федерального значения «Крепость Кронштадт» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Крепость.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 551 утверждена государственная программа Санкт-Петербурга «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга», в составе которой определена подпрограмма «Развитие г. Кронштадта», направленная на создание условий для обеспечения сбалансированного экономического и социального развития г. Кронштадта (о. Котлин).

СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» разрабатывается Концепция градостроительного развития о. Котлин (далее – Концепция).

Согласно Концепции, рассматриваемый участок расположен в границах территории, предусмотренной для благоустройства вдоль северных оборонительных сооружений.

В соответствии с проектом Генерального плана Санкт-Петербурга, подготовленным Комитетом на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2016 № 795 «О подготовке проекта закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», предполагается отнести территорию, в границах которой расположена восточная часть испрашиваемого земельного участка, к функциональной зоне «Р1» - зоне отдыха.

Решениями Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 01.06.1962 № 643 и от 06.05.1968 № 385 утверждены проекты детальной планировки города Кронштадта.

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 12.05.2020).

Дополнительная информация:

Земельный участок расположен в водоохранной зоне водного объекта.

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.

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» площадь участка составляет 83 кв.м, вид разрешенного использования - для размещения государственных административно-управленческих объектов. Участок не имеет самостоятельного подъезда, доступ к участку осуществляется через территорию земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, участок 6, у дома 7, литера Б, кадастровый номер 78:34:0010358:1106.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 551 утверждена государственная программа Санкт-Петербурга «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга», в составе которой определена подпрограмма «Развитие г. Кронштадта», направленная на создание условий для обеспечения сбалансированного экономического и социального развития г. Кронштадта (о. Котлин).

СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» разрабатывается Концепция градостроительного развития о. Котлин (далее – Концепция).

Согласно Концепции рассматриваемый участок расположен в границах территории, предусмотренной для благоустройства (вдоль северных оборонительных сооружений).

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-116718162 от 08.09.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-002/2021-119128380 от 08.09.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 1541-рз от 24.06.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Восстания, д. 7, литера Ж» имеется перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка:



Наименование объекта	Обременения
<p>Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Восстания, д. 7, литера Ж, общей площадью 64 кв.м, кадастровый номер 78:34:0010358:2023</p>	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Д - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 ТД1-1_2 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Объект расположен на территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость Кронштадт». Территория объекта культурного наследия 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», а также Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».</p>
<p>Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Восстания, д. 7, литера Ж, общей площадью 83 кв.м, кадастровый номер 78:34:0010358:2171</p>	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Д - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 ТД1-1_2 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Земельный участок расположен в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость Кронштадт». Территории объектов культурного наследия подлежат 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», а также Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».</p> <p>Территория работ расположена в границах территории предварительных археологических разведок ЗА 2-1. (Территория исторического культурного слоя. Остров Котлин).</p> <p>Присутствует необходимость проведения предварительных археологических разведок. В случае обнаружения в ходе земляных объектов археологического наследия организация, осуществляющая работы, в соответствии с требованиями ст.36 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обязана приостановить их и обратиться в организацию, имеющую открытый лист на право проведения археологических раскопок, а также проинформировать КГИОП.</p> <p>На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: водоохранная зона водного объекта, территория объекта культурного наследия.</p> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций. 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-130-31868 от 28.09.2021 г., объект по адресу Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Восстания, д. 7, литера Ж не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-19956/21-0-1 от 13.09.2021 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Восстания, д. 7, литера Ж, кадастровый номер 78:34:0010358:2171, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-9706/22-0-1 от 13.04.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Восстания, д. 7, литера Ж (кадастровый номер: 78:34:0010358:2171) расположен в границах: территории объекта культурного наследия федерального значения "Крепость Кронштадт", (НПА адрес объекта: г. Кронштадт, Крепость. Основание: Постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001).

Территории объектов культурного наследия подлежат 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.

В пределах границ вышеуказанных земельных 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 участков непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства культуры Российской Федерации (далее – Минкультуры России) 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).

Земельные участки расположены вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом Минкультуры России.

Территория работ расположена в границах территории предварительных археологических разведок ЗА 2 -1 . (Территория исторического культурного слоя. Остров Котлин).

Присутствует необходимость проведения предварительных археологических разведок. В случае обнаружения в ходе земляных объектов археологического наследия организация, осуществляющая работы, в соответствии с требованиями ст.36 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обязана приостановить их и обратиться в организацию, имеющую открытый лист на право проведения археологических раскопок, а также проинформировать КГИОП.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка. Согласно требованиям п. 11.3 постановления Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» государственная историко-культурная экспертиза земельного участка проводится путем археологической разведки.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7156/21-0-0 от 06.09.2021 объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Восстания, д. 7, литера Ж не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен на территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость Кронштадт».

Территория объекта культурного наследия 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.

Согласно Письму СПб ГКУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана Санкт-Петербурга» №01-11/589 от 11.05.2022 г.:

- Учитывая отсутствие необходимых исходных данных от Министерства обороны РФ о центре учебной, научной и боевой подготовки кадров для Военно-Морского Флота (далее - ВУНЦ) парка «Патриот» и туристско-рекреационную кластера на о. Котлин, СПб ГКУ МИНЦ Генплана Санкт-Петербурга» не осуществляет разработку Концепции, в связи с чем предоставление информации по планируемым мероприятиям относительно земельных участков по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Восстания, д. 7. лит. Б. В и Ж не представляется возможным.

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. Внутреннее состояние здания



Фото № 8. Внутреннее состояние здания



Фото № 9. Внутреннее состояние здания



Фото № 10. Внутреннее состояние здания



Фото № 11. Внутреннее состояние здания



Фото № 12. Внутреннее состояние здания



Фото № 13. Внутреннее состояние здания



Фото № 14. Внутреннее состояние здания



Фото № 15. Внутреннее состояние здания



Фото № 16. Внутреннее состояние здания



Фото № 17. Внутреннее состояние здания



Фото № 18. Внутреннее состояние здания

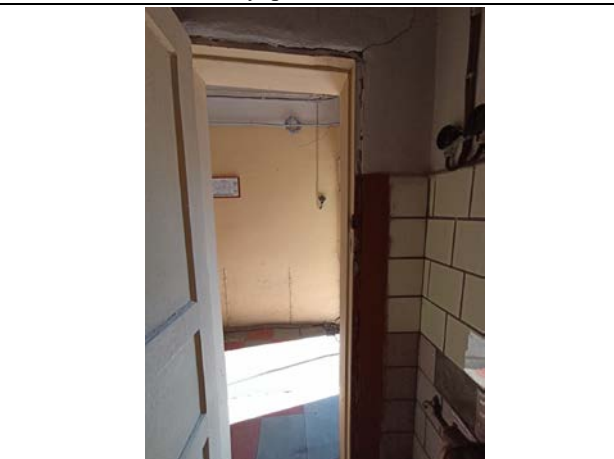


Фото № 19. Внутреннее состояние здания



Фото № 20. Внутреннее состояние здания



Фото № 21. Внутреннее состояние здания



Фото № 22. Внутреннее состояние здания

А К Т

**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7, литера Ж**

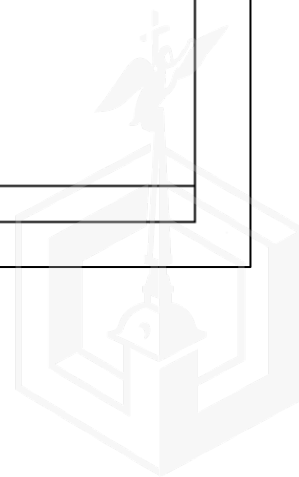
Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	197760, Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7, литера Ж
Площадь земельного участка, кв. м.	83 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0010358:2171
Подъезд к участку	Участок не имеет самостоятельного подъезда, доступ к участку осуществляется через территорию земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, участок 6, у дома 7, литера Б, кадастровый номер 78:34:0010358:1106
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Результаты осмотра	Земельный участок не имеет самостоятельного подъезда

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Нежилое здание
Наименование	Нежилое
Назначение	Административное
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7
Общая площадь, кв. м	64
Кадастровый номер	78:34:0010358:2023
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Перепланировки	Не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.07.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Удовлетворительное – согласно осмотру
Использование на дату осмотра	Здание не используется, свободно от третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)

Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	06.07.2022



4 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Источник: https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/1Q/2022.01-land_2.pdf

В истекшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки: две — с участками под строительство жилья, одна — под МФК, и ещё одна — продажа участка со складским терминалом, ранее принадлежавшего компании «Юлмарт». Самая крупная сделка — продажа 7 участков общей площадью 173 тыс. кв. м в Буграх, недалеко от развязок КАД с пр. Энгельса и с Выборгским шос. Здесь предполагается строительство жилого комплекса.

За рассматриваемый период состоялось 5 торгов Фонда Имущества. Наибольшее превышение по торгам, в 3,31 раза, было достигнуто для участка под складскую застройку, площадью 2,38 тыс. кв. м, расположенного на Московском шос.

Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом на конец квартала пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.

За прошлый год и начало этого девелоперы вложили ок. 1,6 млрд. долл. США в участки под строительство жилья и апартаментов (общая площадь участков — ок. 900 га). Однако эксперты считают, что не стоит ожидать реализации каких-либо проектов на этих участках в ближайшее время. Как и на остальных сегментах, на рынке земли сейчас участники заняли выжидательную позицию.

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно делового назначения — до 15%.

Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м составляет в среднем 2 000–2 500 руб./кв. м для промышленной и 12 700–13 700 руб./кв. м для общественно-деловой функции. Средняя стоимость удачно расположенного земельного участка под многоэтажное многоквартирное жильё составляет на конец квартала 38,5–48,5 тыс. руб./кв. м.

Примеры предложений земельных участков под строительство коммерческих объектов в Санкт-Петербурге приведены ниже.

Таблица 1 Приведены примеры предложений/сделок по продаже земельных участков

№ п/п	Адрес	Общая площадь кв.м	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м ЗУ, руб.	Источник информации
1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Левашово, Город-сад коттеджный поселок	591	6 990 000	11 827	https://spb.cian.ru/sale/commercial/273394255
2	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Тярлево, Московское ш.	1 600	9 600 000	6 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/264973137/
3	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, Горелово, ул. Авиационная, 15	56 000	110 000 000	1 964	https://spb.cian.ru/sale/commercial/268053539/
4	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, Рябовское ш., 147Ж	10 000	22 000 000	2 200	https://spb.cian.ru/sale/commercial/273896384/
5	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 58к2	3 200	18 200 000	5 688	https://spb.cian.ru/sale/commercial/269091745/
6	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Парнас, просп. Энгельса, 189	2 000	20 000 000	10 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/265896783/
7	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Автово, Комсомольская пл.	1 750	20 000 000	11 429	https://spb.cian.ru/sale/commercial/274316836/
8	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Гусарская ул., 13А	1 448	20 000 000	13 812	https://spb.cian.ru/sale/commercial/273806671/
Минимальное значение диапазона, руб./кв.м с учетом НДС				1 964	
Максимальное значение диапазона, руб./кв.м с учетом НДС				13 812	

В результате проведенного анализа рынка земельных участков под строительство коммерческих объектов в Санкт-Петербурге следует, что кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка соответствует рыночной стоимости.

5 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 Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с Выпиской ЕГРН № КУВИ-002/2021-119128380 от 08.09.2021 г. категория земель земельного участка - земли населенных пунктов, ВРИ земельного участка – для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), 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.
- 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 ТД-1-2 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- Площадь оцениваемого земельного участка недостаточная под строительство среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-116718162 от 08.09.2021 г. назначение здания - нежилое, наименование - административное.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не является объектом культурного наследия, его состояние характеризуется как удовлетворительное.
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и производственно-складской застройки, а также гаражным массивом.
- Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Объект оценки находится на расстоянии около 50 м от крупной транспортной магистрали – улица Восстания. Участок не имеет самостоятельного подъезда, доступ к участку осуществляется через территорию земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, участок 6, у дома 7, литера Б, кадастровый номер 78:34:0010358:1106.

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 использования Объекта оценки является использование существующего здания на земельном участке в качестве объекта свободного назначения.

6 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	Санкт-Петербург, город Кронштадт,	83	78:34:0010358:2171	194 678	194 678
2	Нежилое здание	улица Восстания, дом 7, литера Ж	64	78:34:0010358:2023	2 171 102	2 605 322
Итого:					2 365 780	2 800 000