

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 56,
литера А, кад. номер 78:31:0001521:2105

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ
Лиговка - Ямская, улица Черняховского, участок 56, кад. номер 78:31:0001521:4095

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 22.09.2022;

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.

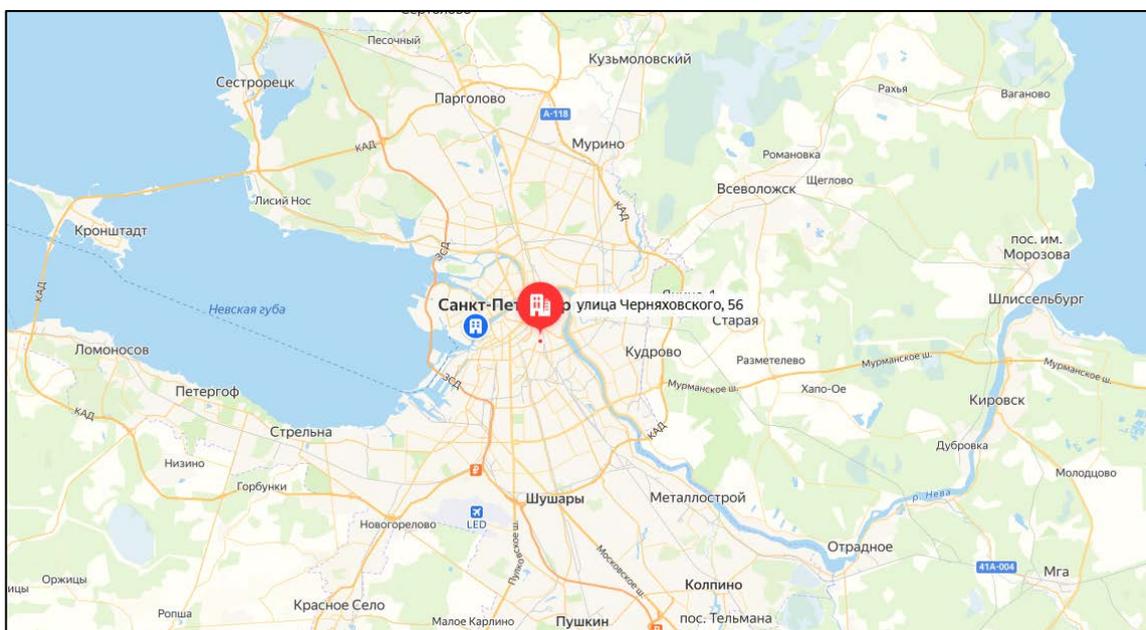


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

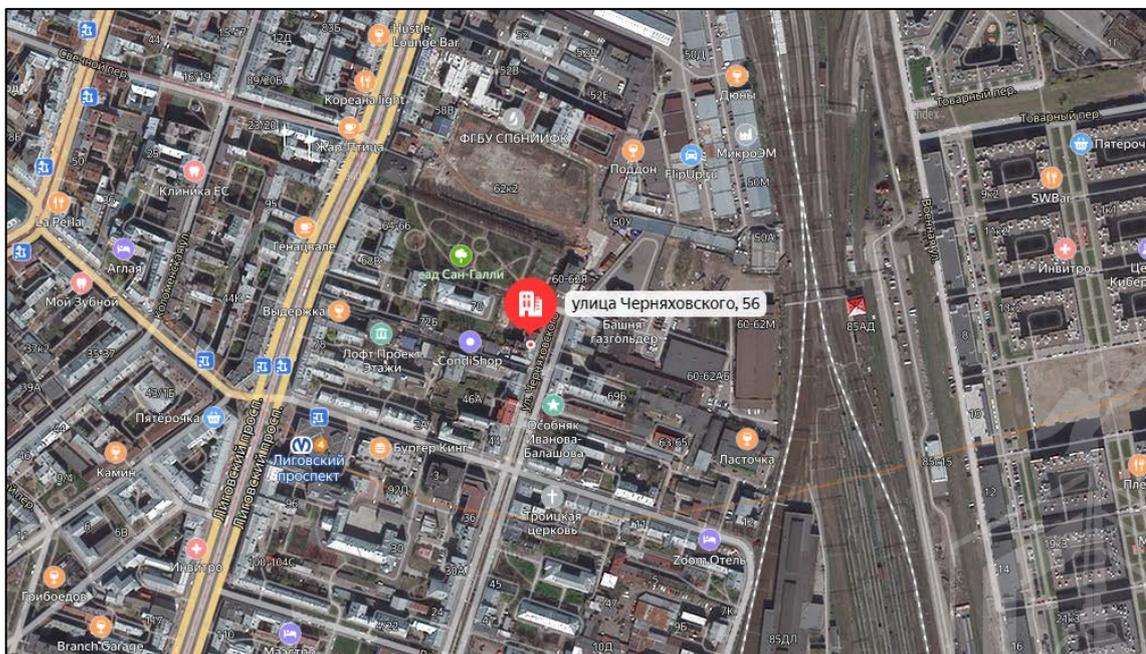


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Лиговка - Ямская, улица Черняховского, участок 56
Площадь земельного участка	3877 +/- 22 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001521:4095
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	190 928 878,23
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	49 246,55
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения жилого дома (жилых домов)
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001521:4095-78/033/2019-1 от 12.02.2019
Подъезд к участку	Земельный участок частично огражден с северной и северо – восточной стороны, доступ ограничен. С западной части участок не огражден, доступ не ограничен.
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, с грунтовым покрытием, древесно-кустарниковой растительностью и высокоствольными деревьями.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально инженерные коммуникации не выявлены.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 56, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	1632,2
Кадастровый номер	78:31:0001521:2105
Кадастровая стоимость здания, руб.	6 145 510,15
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	3 765,17
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	11 355 259,6
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	11 060 111,6
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001521:2105-78/011/2021-1 от 05.04.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1875
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	3, в том числе подземных подвал, цокольный
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, газоснабжение, отопление центральное, водоснабжение, водоотведение
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально инженерные коммуникации не выявлены. Согласно письму Жилищного агентства Центрального района № 19-2755/22-0 от 15.07.2022 инженерные коммуникации на объекте имеются.



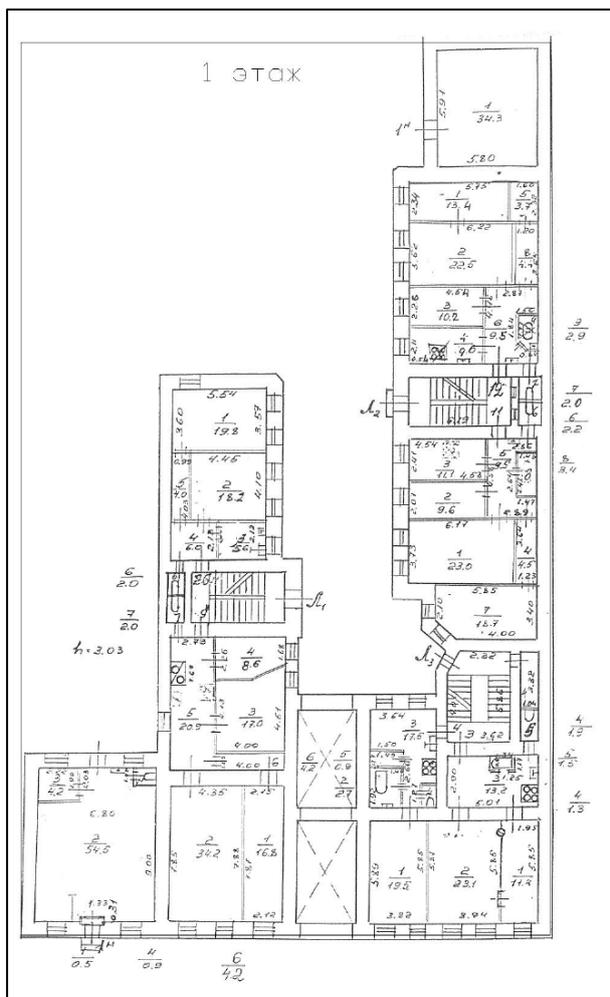


Рисунок 5. План 1 этажа

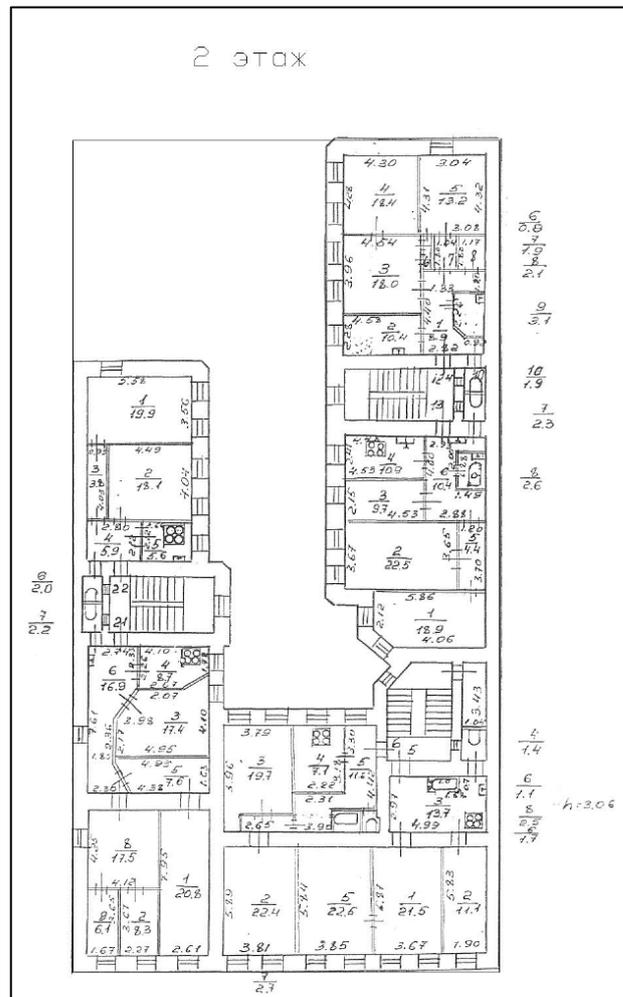


Рисунок 6. План 2 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

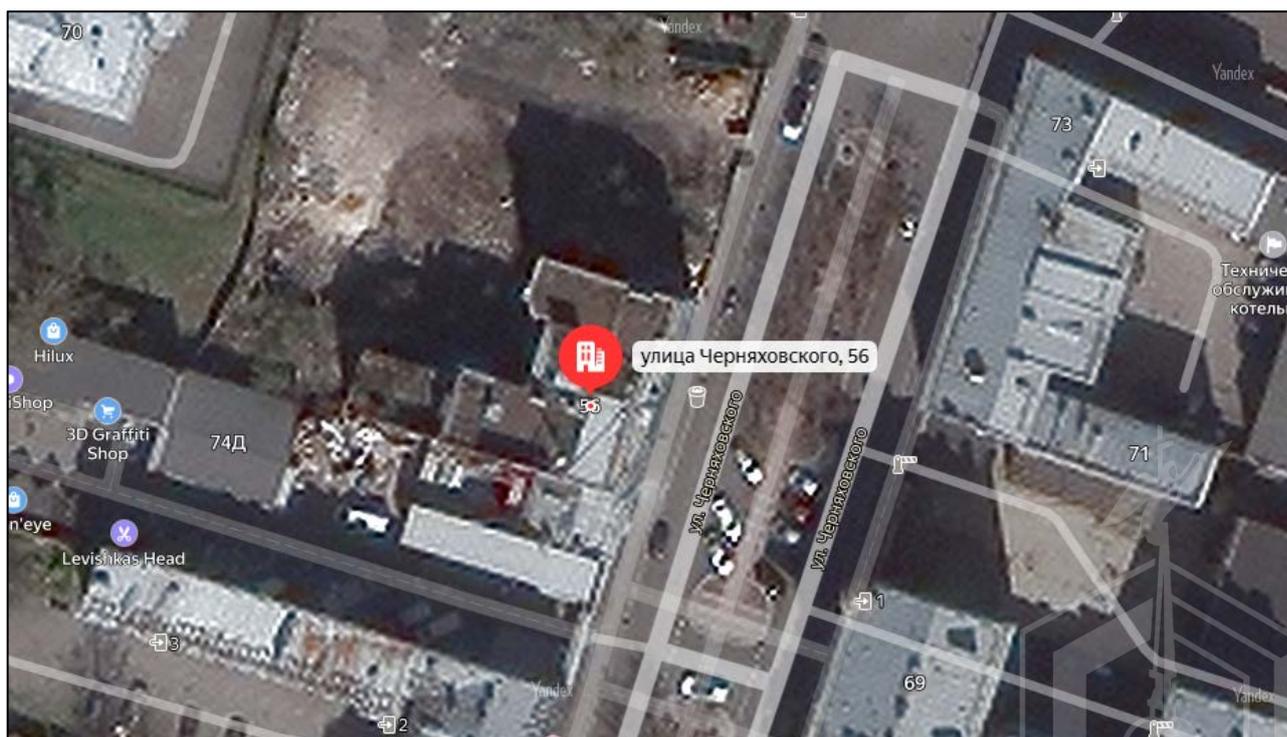


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: рестораны, бизнес – центры, музеи, отели, школы, магазины продуктов и одежды, медицинские учреждения, в пешей доступности сад Сан-Галли.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии 365 м от крупной транспортной магистрали Лиговский проспект.

Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» располагается в 4 минутах (350 м) 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 среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

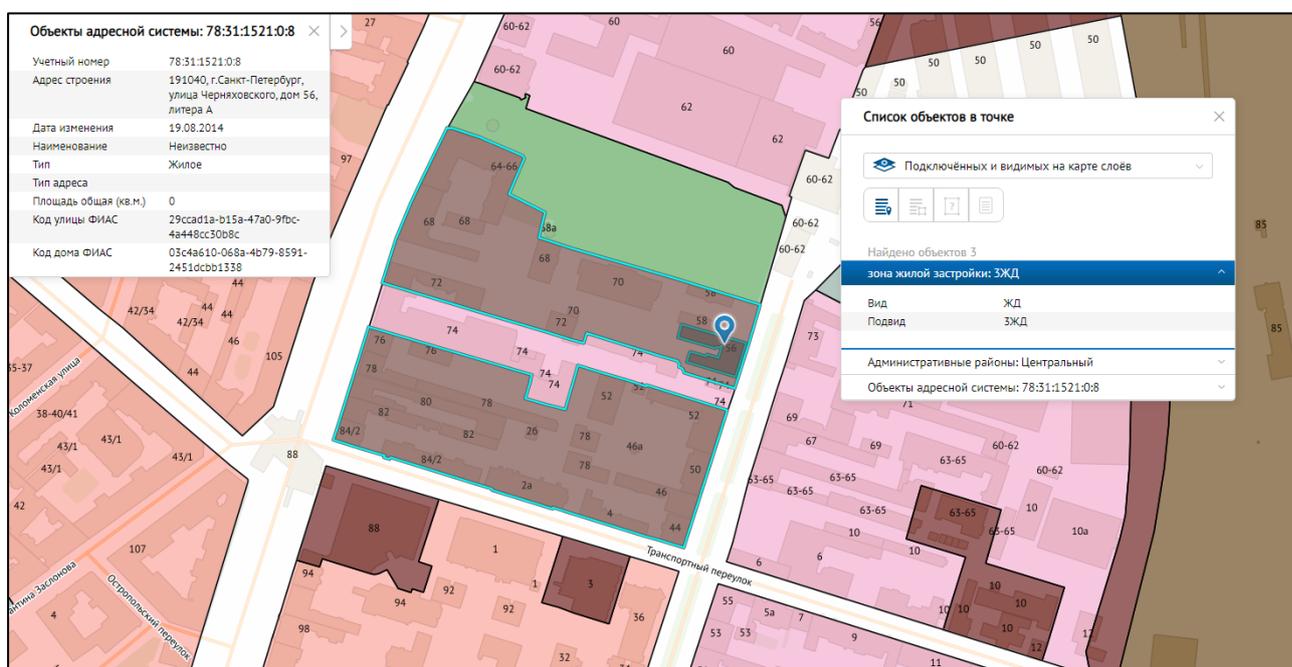


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 **ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднетажных 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.**

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



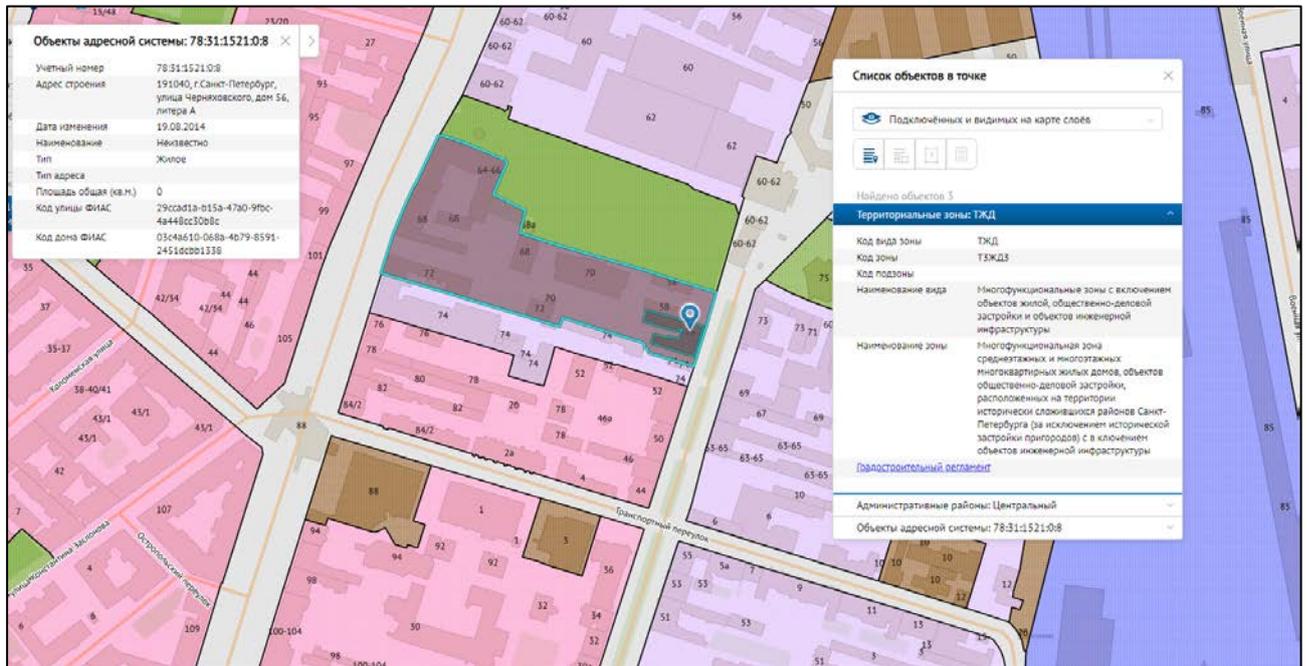


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 27.07.1976 № 567 утвержден проект детальной планировки района. Лиговского проспекта.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

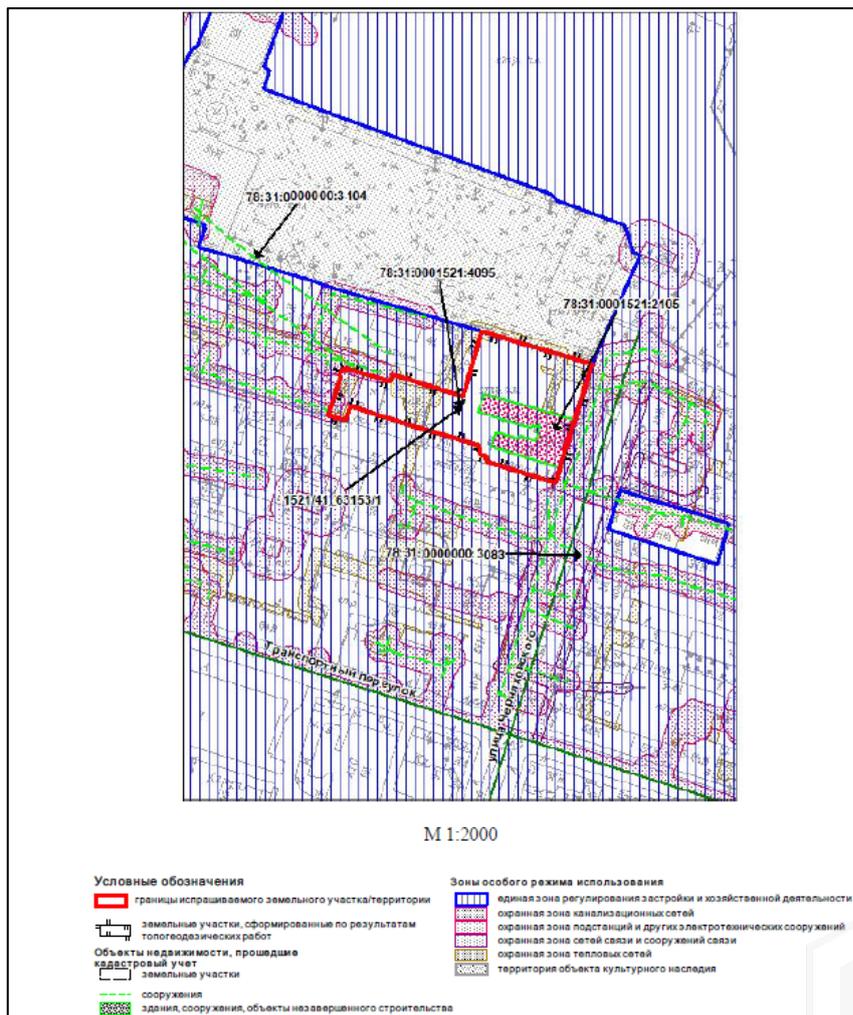


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 56, литера А, (кадастровый номер 78:31:0001521:4095)

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).

Часть земельного участка является избыточной (порядка 1200 кв.м), ранее на этой части участка были расположены два здания, что подтверждает возможность его использования.

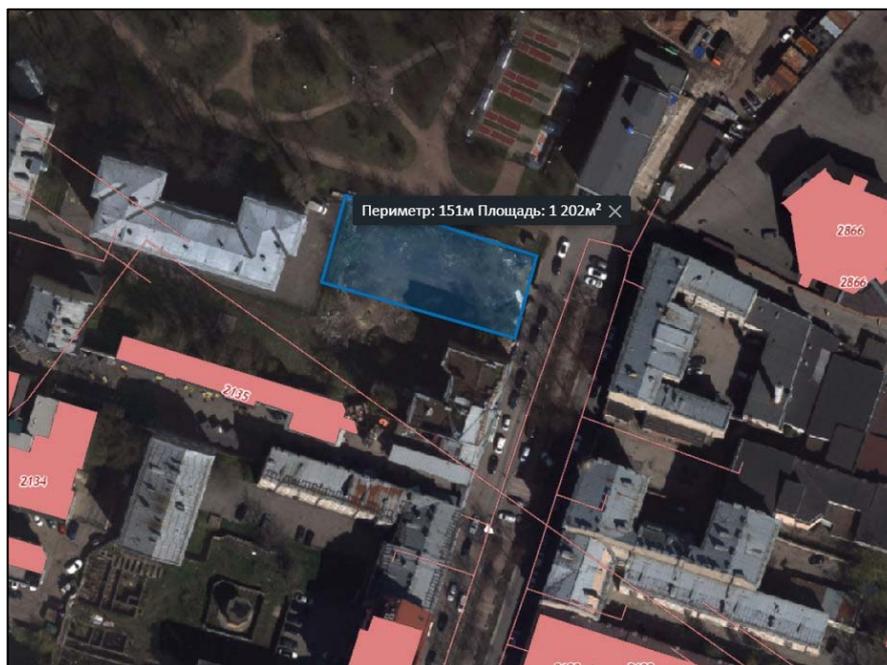


Рисунок 11. Избыточная часть земельного участка

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербург «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» вид разрешенного использования земельного участка по указанному адресу - для размещения жилого дома (жилых домов), площадь – 3877 кв.м. В граница земельного участка расположен объект капитального строительства (далее - Здание) по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 56, лит. А, кадастровый номер 78:31:0001521:2105, наименование – многоквартирный дом, площадь - 1632,2 кв.м, этажность - 3 этажа, год постройки – 1875. Здание является историческим.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 24.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79040784 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 24.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79041827 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

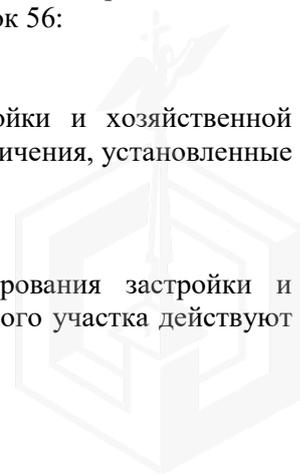
В соответствии с Распоряжением КИО № 2228-рз от 02.09.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черняховского, дом 56, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Лиговка - Ямская, ул. Черняховского, участок 56:

Для нежилого здания:

Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЭ-2(31), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Для земельного участка:

Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(Э1), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.



На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранный зона сетей связи и сооружений связи, охранный зона тепловых сетей, охранный зона канализационных сетей, территория объекта культурного наследия, охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-6999 от 23.06.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, ул. Черняховского, дом 56, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-17891/22-0-1 от 10.08.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 56, литера А, с кадастровым номером: 78:31:0001521:4095, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21431/22-0-1 от 26.08.2022 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Лиговка - Ямская, улица Черняховского, участок 56 (кадастровый номер: 78:31:0001521:4095) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ- 2(31)) 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 примыкают границы территории выявленного объекта культурного наследия «Чугонолитейный и механический завод Ф.К. Сан - Галли (комплекс построек с территорией, садом и оградами)» (адрес НПА: Лиговский пр., 60-62). 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.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21102/22-0-1 от 11.08.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 56, литера А 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 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

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".

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Внешний вид объекта



Фото № 6. Внешний вид объекта





Фото № 7. Внешний вид объекта



Фото № 8. Внешний вид объекта



Фото № 9. Внешний вид объекта



Фото № 10. Внешний вид объекта



Фото № 11. Внешний вид объекта



Фото № 12. Внешний вид объекта



Фото № 13. Внешний вид объекта



Фото № 14. Внешний вид объекта



Фото № 15. Внешний вид объекта



Фото № 16. Внешний вид объекта



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 использования Объекта оценки является реконструкция существующего здания, при этом, часть земельного участка является избыточной для существующего объекта (порядка 1200 кв.м) и потенциально может быть использована под застройку новыми объектами.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС округленно
1	Земельный участок	г. Санкт-Петербург, улица	3877,0	78:31:0001521:4095	117 400 000	117 400 000
2	Нежилое здание	Черняховского, дом 56, лит. А	1632,2	78:31:0001521:2105	12 166 667	14 600 000
Итого:					129 566 667	132 000 000

