

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е, кад. номер 78:14:0007645:2021

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е, кад. номер 78:14:0007645:11461

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.09.2022;

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.

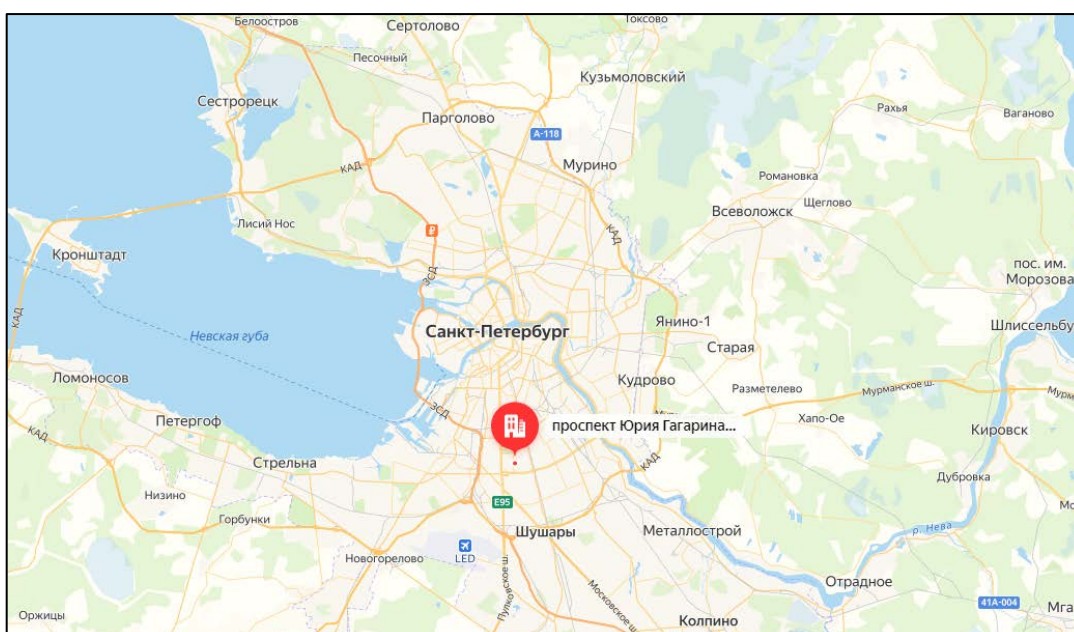


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

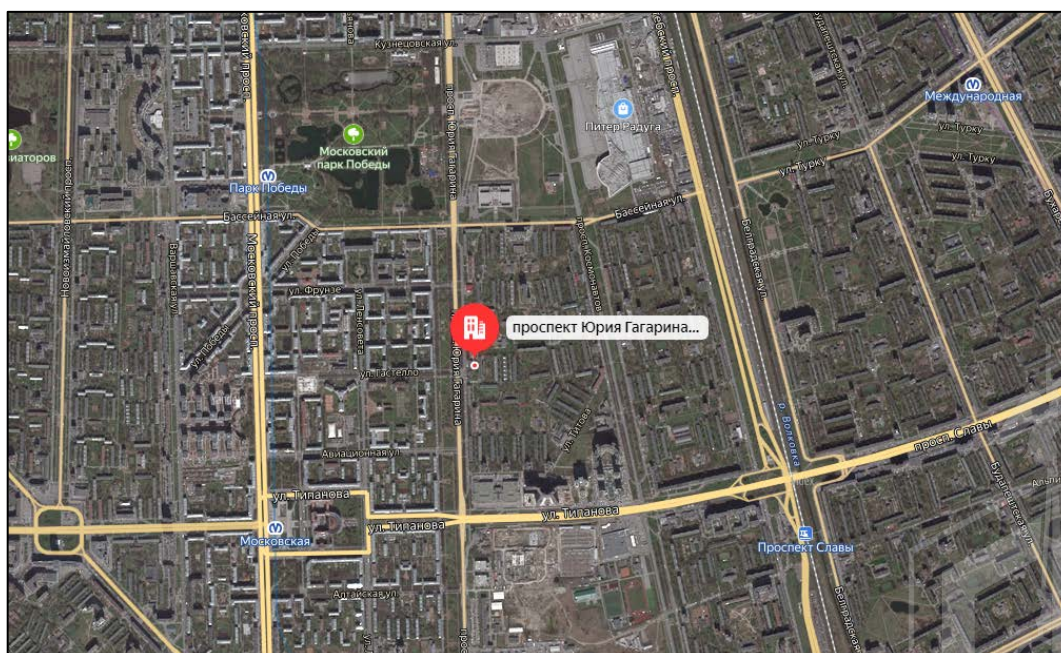


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е
Площадь земельного участка	32 +/- 1 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:14:0007645:11461
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	91 180,01
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 849,38
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов охраны общественного порядка
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/034-78/070/025/2015-236/1 от 20.07.2015
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие электроснабжения.

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	25,7
Кадастровый номер	78:14:0007645:2021
Кадастровая стоимость здания, руб.	340 342,44
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	13 242,89
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	141 675,24
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	70 622,07
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0143/2006-215 от 22.08.2006
Назначение	Нежилое
Наименование	Склад
Год ввода в эксплуатацию	1964
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Нет данных
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра были выявлены элементы электроснабжения.



<b>Земельный участок</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 16.09.2020		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:14:0007645:11461	
Дата присвоения кадастрового номера	26.02.2015	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е	
Площадь, кв.м	32	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	91180.01	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78-78/034-78/070/025/2015-236/1 от 20.07.2015	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

<b>Здание</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 21.03.2022		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:14:0007645:2021	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е	
Площадь, кв.м	25.7	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1964	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	340342.44	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Кадастровый номер	78:7645:0:168	
Инвентарный номер	б/н	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78-78-01/0143/2006-215 от 22.08.2006	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

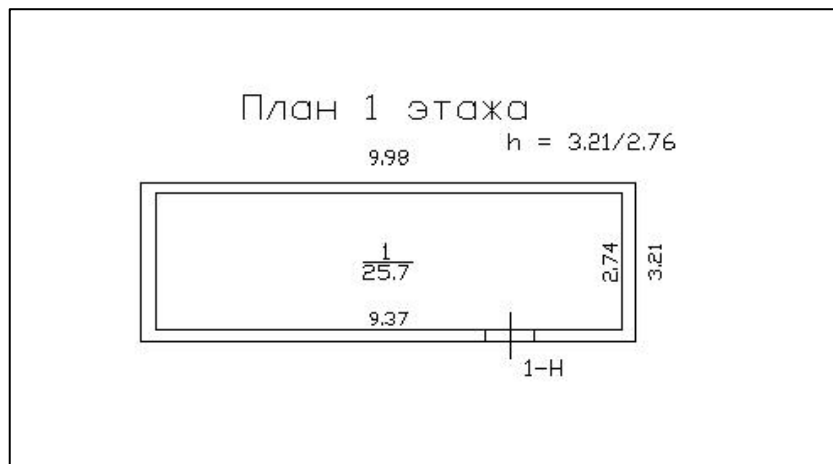


Рисунок 5. План 1 этажа

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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





Рисунок 6. Локальное расположение объекта

### **Характер окружения**

Вблизи объекта оценки расположены магазины продуктов, школы, рестораны, медицинские учреждения, торговые центры, в пешей доступности сквер Полярника Корнилова.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки находится на первой линии крупной транспортной магистрали – Проспект Юрия Гагарина.

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

Ближайшая станция метро «Московская» расположена в пешей доступности 17 минут (1410 м).

### **Градостроительное зонирование**

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



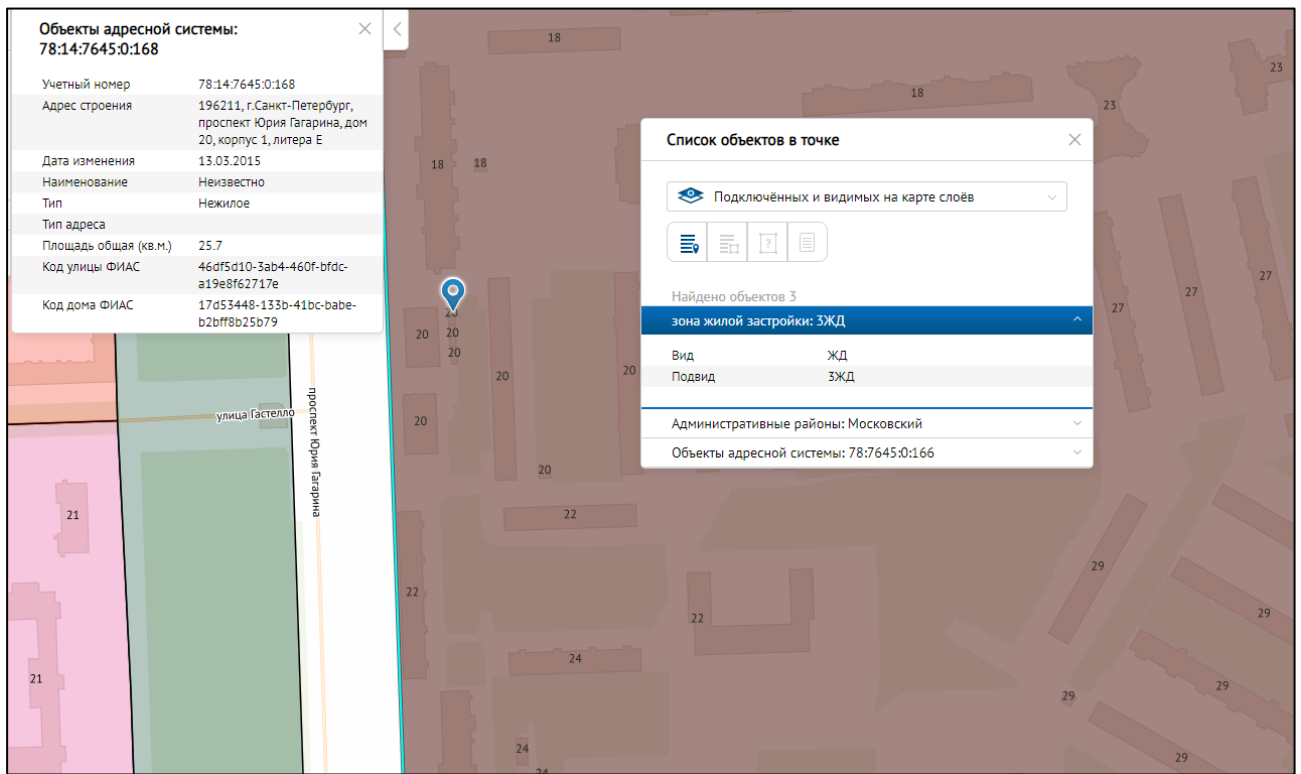


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования<sup>1</sup>

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.

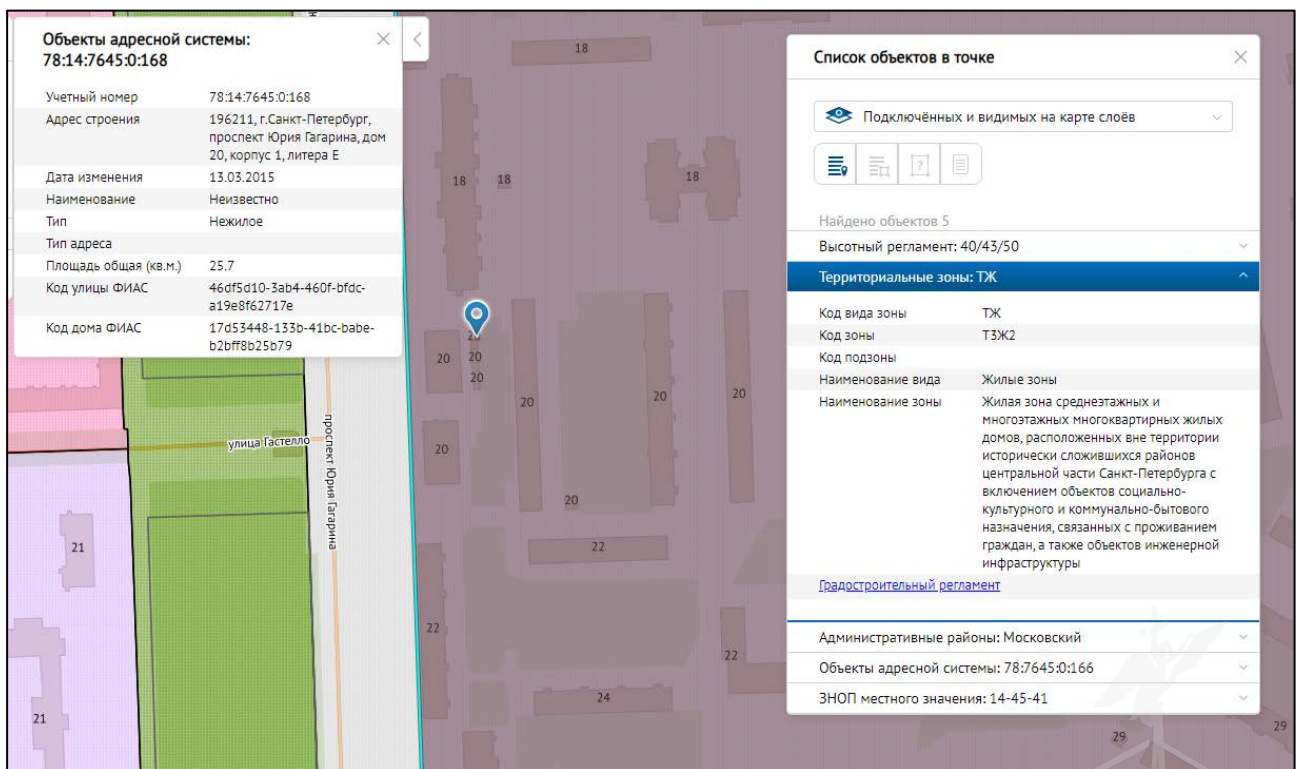
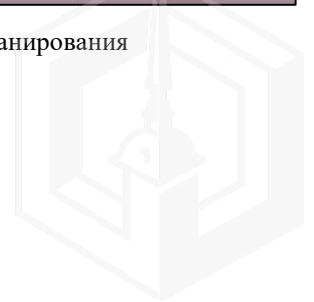


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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



## Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

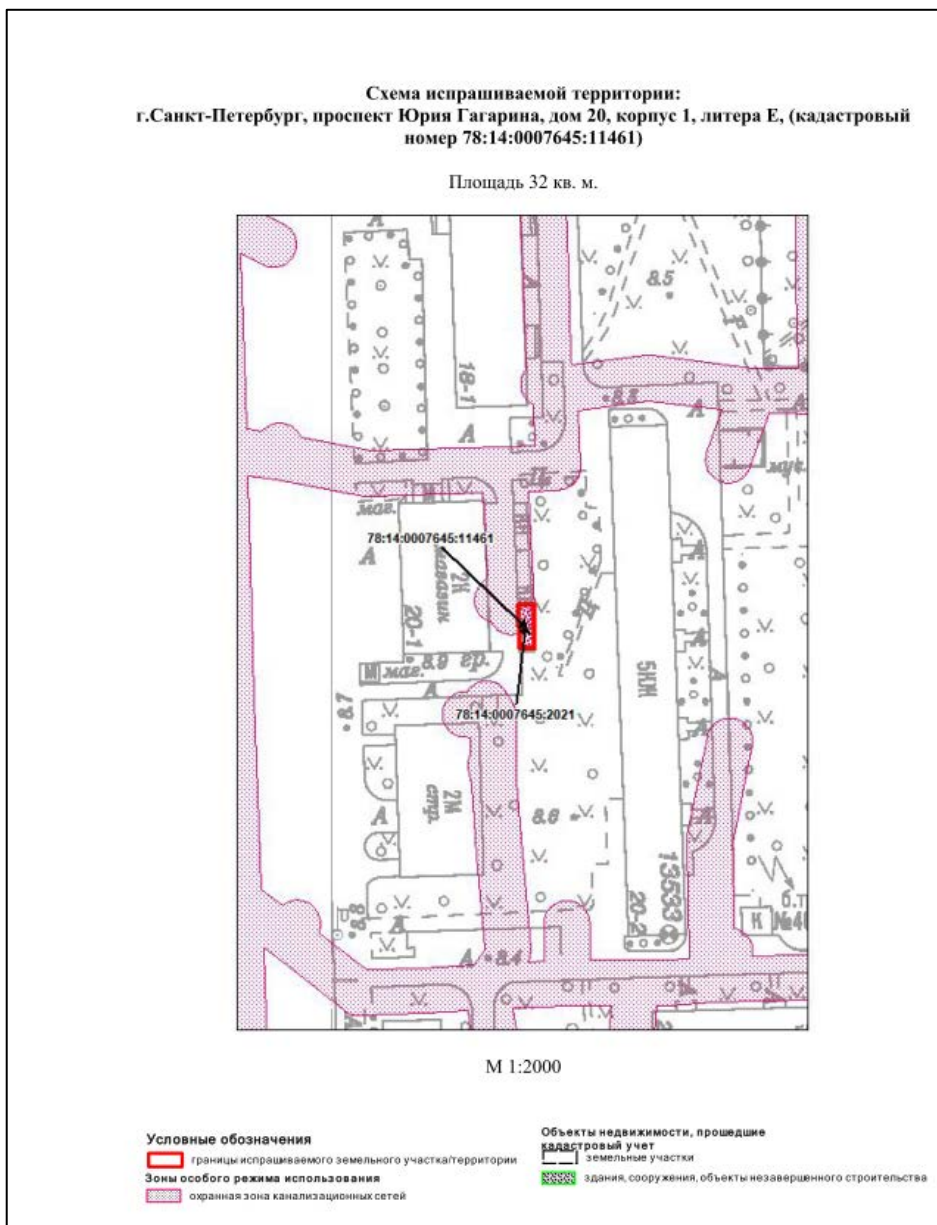


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1 литера Е, (кадастровый номер 78:14:0007645:11461)

### 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».

### Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- наименование рассматриваемого объекта недвижимости (далее - Объект) - склад, кадастровый номер 78:14:0007645:2021, площадь Объекта – 25,7 кв.м, этажность – 1 эт.;
- земельный участок под Объектом образован, кадастровый номер 78:14:0007645:11461, площадь – 32 кв.м, вид разрешенного использования – для размещения объектов охраны общественного порядка.

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.

## 2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 24.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79038720 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 24.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79036504 часть земельного участка содержит следующие ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2180-рз от 30.08.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, д. 20, корп. 1, литера Е:

Часть Земельного участка (17 кв.м) находится в охранной зоне канализационных сетей.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона канализационных сетей.

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, проспект Юрия Гагарина, д. 20, корп. 1, литера Е не является объектов гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-18062/22-0-1 от 17.08.2022 земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Юрия Гагарина, дом 20, к.1, литера Е, с кадастровым номером

78 :14:0007645:11461, располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20893/22-0-1 от 10.08.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е (кадастровый номер: 78:14:0007645:11461) расположен 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".

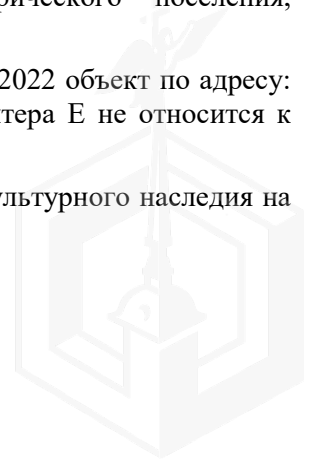
В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона 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 СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20904/22-0-1 от 10.08.2022 объект по адресу: 196211, г. Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е 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.



### 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Вход в здание



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания







Фото № 7. Внешний вид 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



**А К Т**  
**контрольного осмотра нежилых зданий, расположенных по адресу Санкт-Петербург,**  
**проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е
Площадь земельного участка, кв. м.	32
Кадастровый номер земельного участка	78:14:0007645:11461
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	Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие электроснабжения.
Результаты осмотра	Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен

На земельном участке расположено здание, описанные далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Склад
Назначение	Отдельно стоящее здание
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е
Общая площадь, кв. м	25,7
Кадастровый номер	78:14:0007645:2021
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Электроснабжение
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.09.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Удовлетворительное
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здания не используются.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	23.09.2022

#### 4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование в качестве земельного участка с расположенным зданием в текущем состоянии под склад (место хранения транспорта).

#### 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
1	Земельный участок	Санкт-Петербург,	32	78:14:0007645:11461	280 087	280 087
2	Нежилое здание	проспект Юрия Гагарина, д. 20, корп. 1, литера Е	25,7	78:14:0007645:2021	623 261	747 913
<b>Итого:</b>					<b>903 348</b>	<b>1 028 000</b>