

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

**нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос,  
улица Деловая, дом 28/16, литера А, кад. номер 78:34:0004411:28**

**земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос,  
улица Деловая, дом 26/16, кад. номер 78:34:0004411:41.**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12.01.2023;

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.

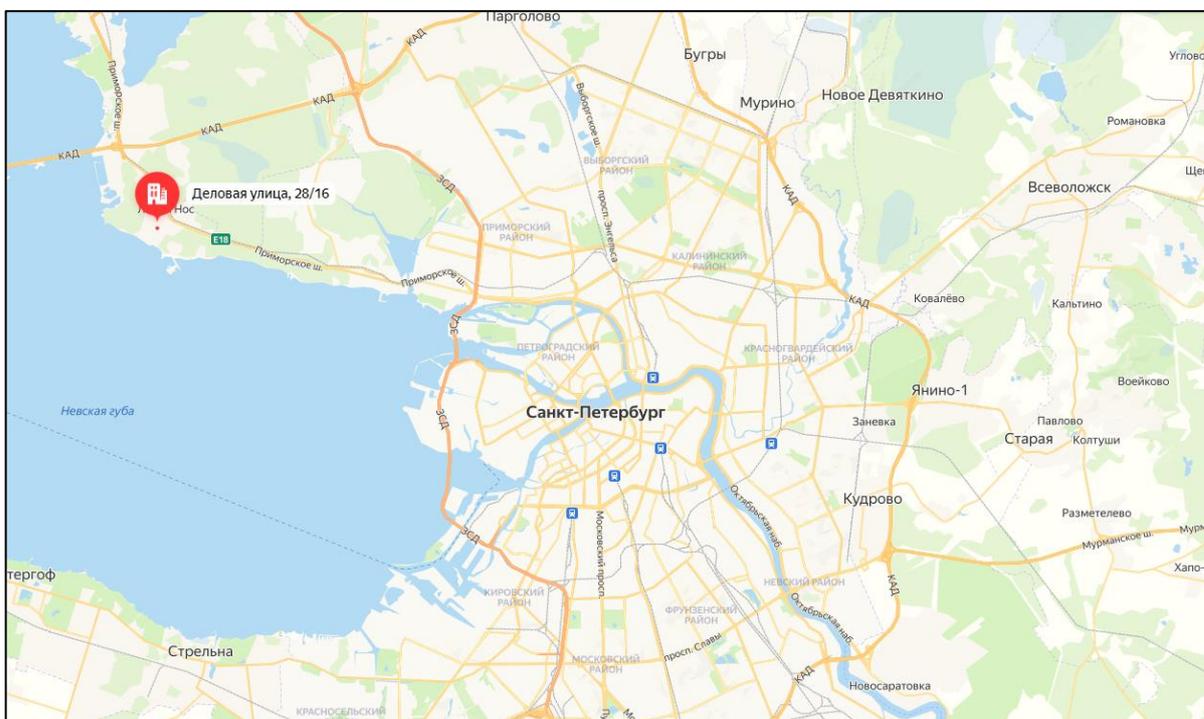


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

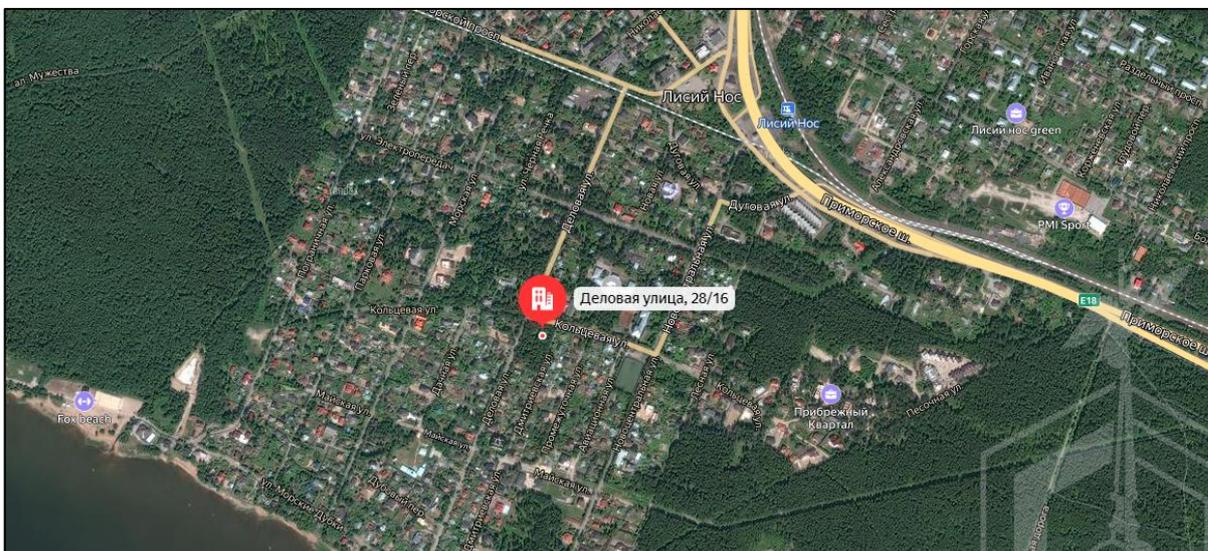


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 26/16
Площадь земельного участка	5918 +/- 5 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004411:41
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	38 943 018,47
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	6 580,44
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Служебные гаражи, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Связь, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории, Земельные участки общего назначения, Ведение садоводства
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0004411:41-78/011/2022-1 от 06.07.2022
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок частично огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке выявлены элементы электроснабжения.

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 28/16, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	257,2
Кадастровый номер	78:34:0004411:28
Кадастровая стоимость здания, руб.	4 180 233,71
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	16 252,85
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	4 180 233,71
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	4 180 233,71
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0004411:28-78/011/2022-1 от 17.02.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	Режимный корпус
Год ввода в эксплуатацию	1953
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлено электроснабжение.



**Земельный участок**  
Дата обновления информации: 14.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0004411:41
Дата присвоения кадастрового номера	31.07.2017
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 26/16
Площадь, кв.м	5918
Категория земель	Земли населенных пунктов

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	7515702.81
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.12.2022

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78:34:0004411:41-78/011/2022-1 от 06.07.2022
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p>

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

**Здание**  
Дата обновления информации: 27.06.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0004411:28
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 28/16, литера А
Площадь, кв.м	257.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Каркасно-засыпные
Год ввода в эксплуатацию	1953

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	4180233.71
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78:34:0004411:28-78/011/2022-1 от 17.02.2022
--	--

Рисунок 4. Справочная информация по зданию



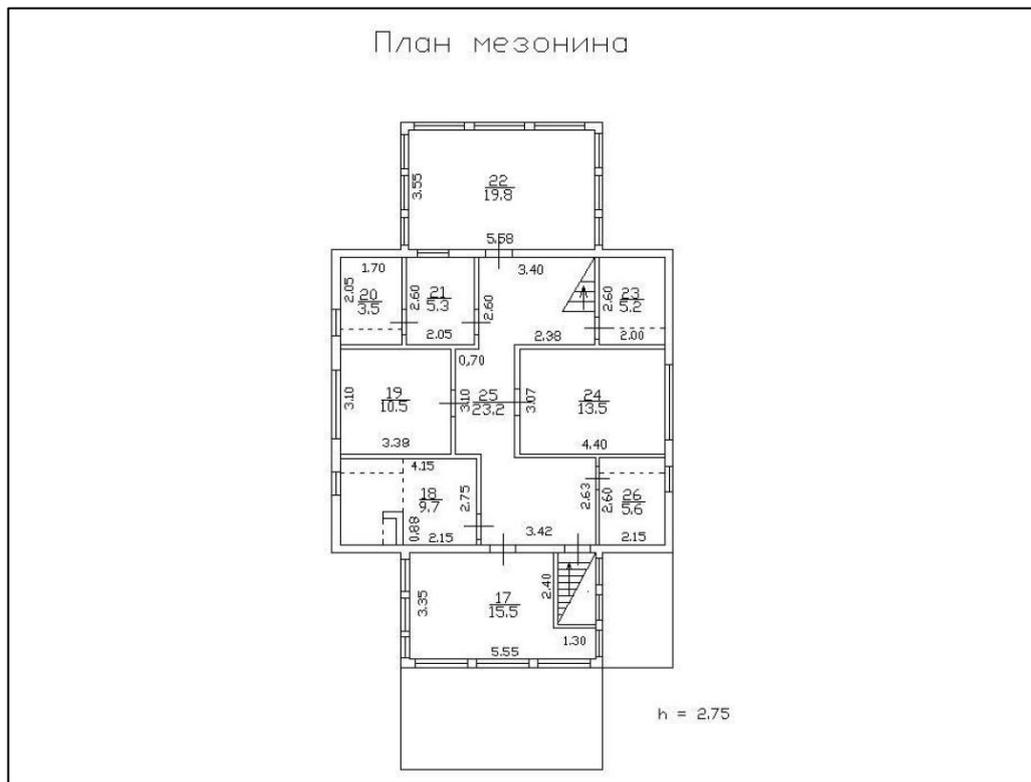


Рисунок 5. План мезонина

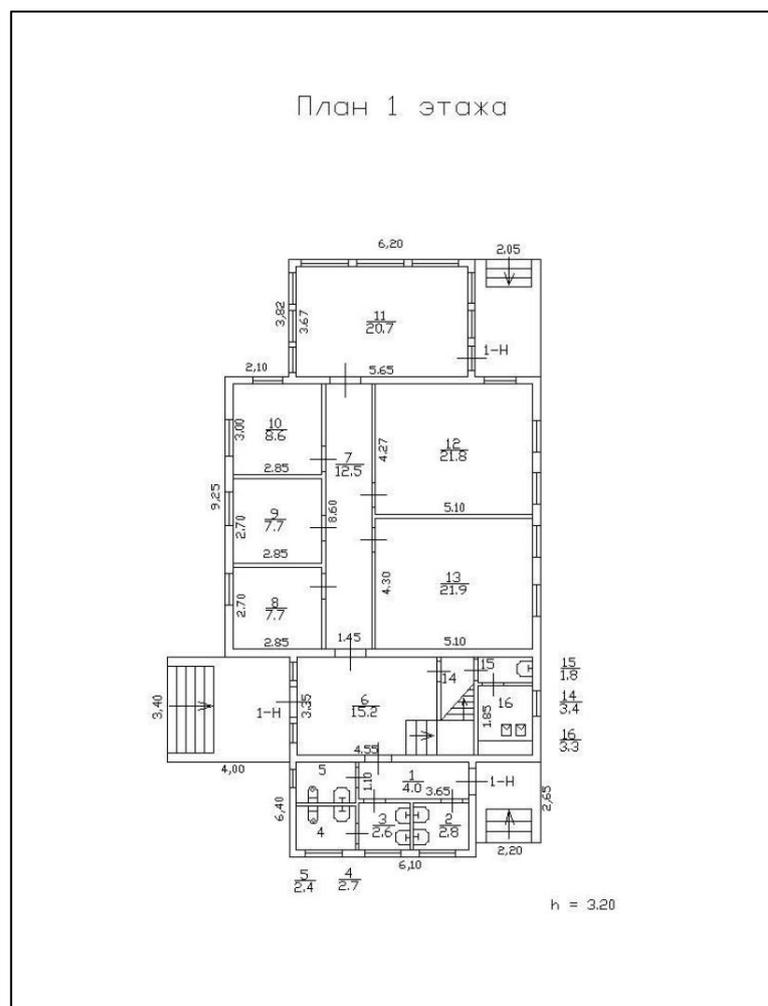


Рисунок 6. План 1 этажа

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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



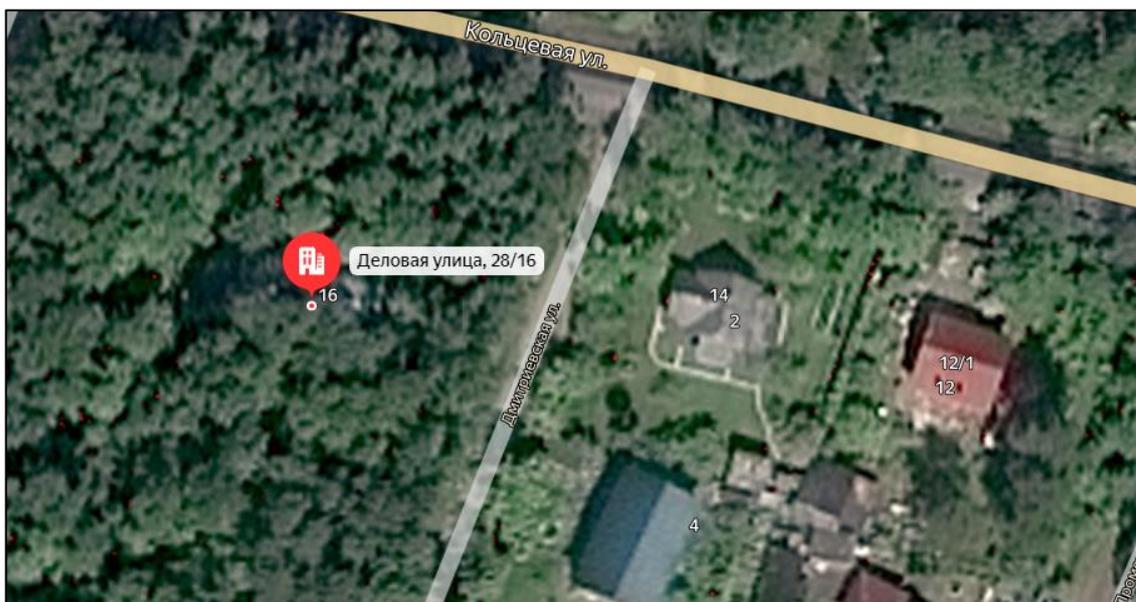


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

### Характер окружения

Объект оценки расположен в центре п. Лисий Нос. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией.

### Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Лисий Нос» находится на расстоянии 1070 м (15 минут пешком).

Объект оценки находится на расстоянии около 850 м от крупной транспортной магистрали - Приморское шоссе.

### 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 **1ЖД - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

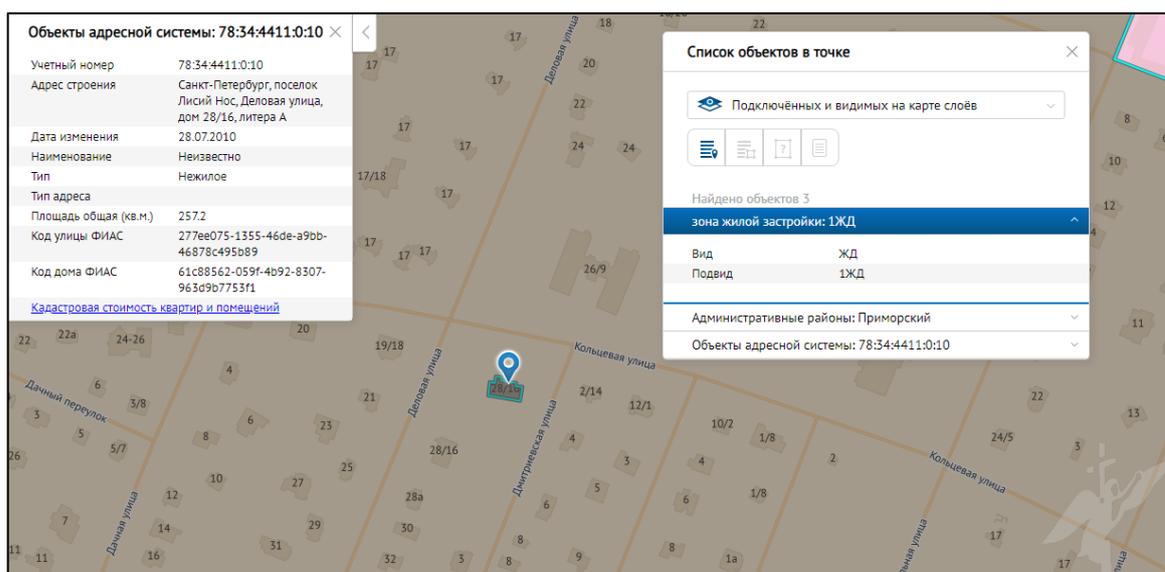


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования<sup>1</sup>

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 **Т1Ж2-2 - жилая зона индивидуальных отдельно**

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

стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

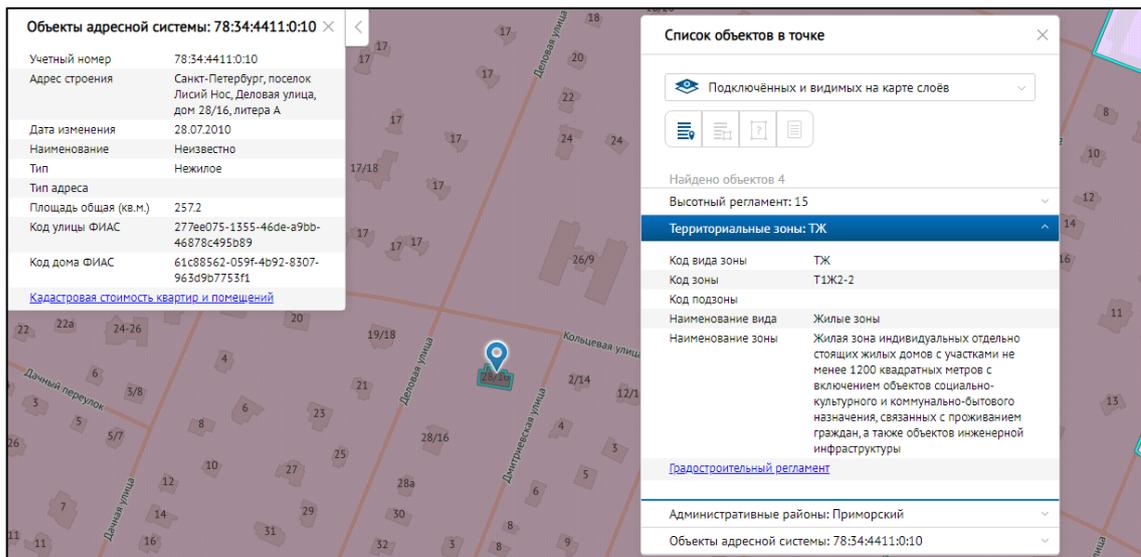


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

### Градостроительная документация по планировке территории

Утвержденный проект детальной планировки территории, включающей рассматриваемый земельный участок, отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

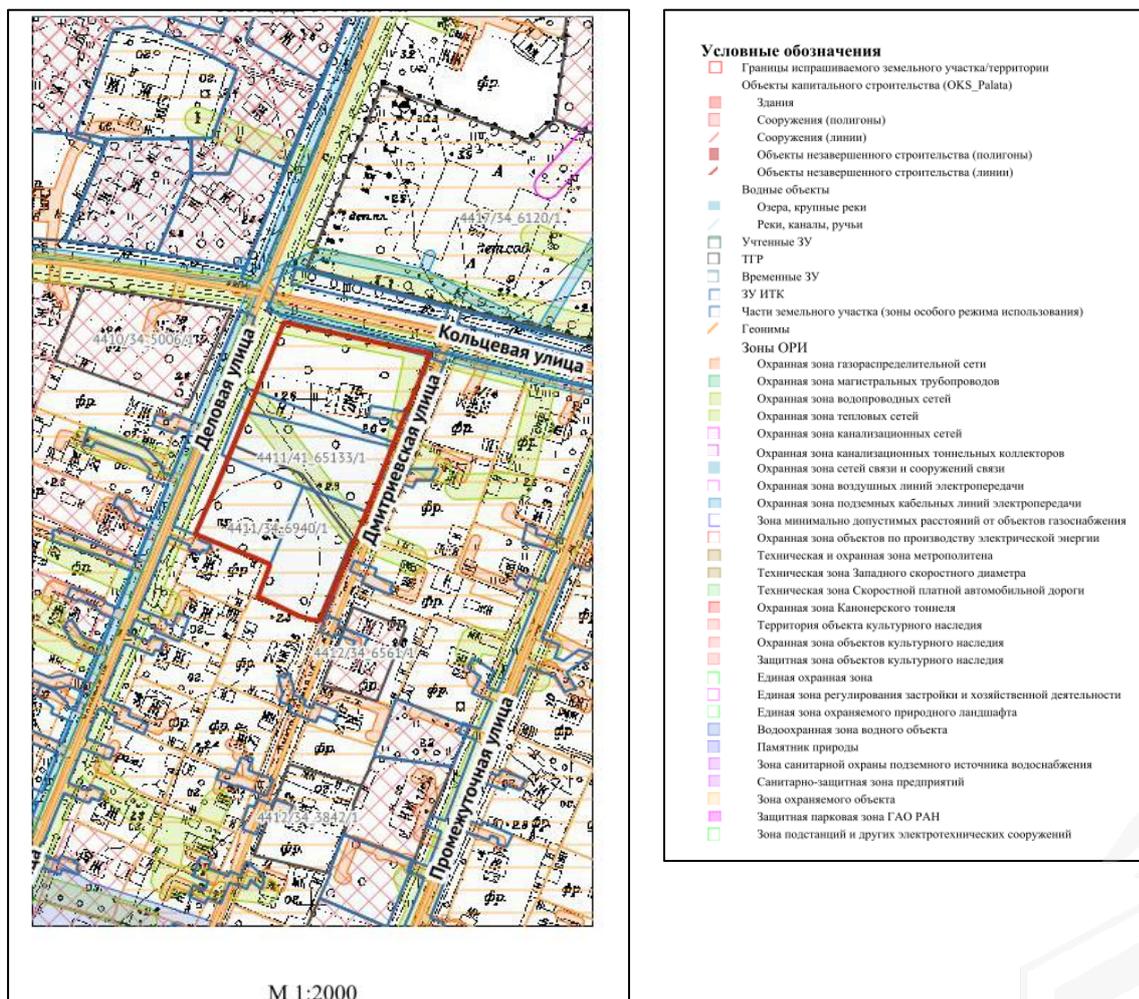


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории Санкт-Петербург, посёлок Лисий Нос, Деловая улица, дом 26/16, (кадастровый номер 78:34:0004411:41)

### 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:

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

- вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка (далее – Участок) – для размещения здания общежития, площадь 5918 кв.м;
- в границах Участка расположен объект капитального строительства: по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 28/16, литера А, кадастровый номер 78:34:0004411:28, площадь 257,2 кв.м, этажность – 1, мезонин-надстройка, наименование – режимный корпус (далее – Здание); а также строение - хозблок (подвергся разрушению) по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 28/16, литера В.

Согласно обращению в рамках исполнения указания Президента Российской Федерации В.В. Путина от 15.04.2020 № Пр-666 Правительству Российской Федерации (поручения № МХ-П13-4079 от 25.04.2020, № МХ-П13-12780 от 12.10.2020)

Межрегиональным территориальным управлением Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области совместно с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга Здание передано в собственность Санкт-Петербурга.

В дополнение Комитет сообщает:

- письмом от 05.05.2022 № 01-39-5-4816/22 в адрес Управления землеустройства и обеспечения кадастровых работ Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и администрации Приморского района Санкт-Петербурга направлена информация по вопросу образования участка, в границах которого расположено Здание, а также схема М 1:2000 с ориентировочными границами Участка;
- письмами от 20.04.2022 № 01-47-5-12962/22, от 26.02.2021 № 01-21-18-5310/21, от 24.09.2020 № 01-21-5-33026/20 в адрес Агентства имущественных отношений северного направления СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Комитетом направлены сведения для принятия решения о предоставлении земельных участков, расположенных в границах Участка, для индивидуального жилищного строительства.

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 12.09.2022г. № КУВИ-001/2022 - 158462483 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 23.11.2022 г. ограничения (обременения) прав на оцениваемый земельный участок:

Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения или обременения объекта недвижимости
78:34:0004411:41/1	10	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона газораспределительной сети

78:34:0004411:41/2	449	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона водопроводных сетей
78:34:0004411:41/3	674	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона водопроводных сетей
78:34:0004411:41/4	18	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона сетей связи и сооружений связи

В соответствии с Распоряжением КИО № 3080-РЗ от 23.12.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Деловая ул., д. 28/16, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Деловая ул., д. 26/16»:

Части Земельного участка (674 кв.м, 449 кв.м) расположены в охранной зоне водопроводных сетей.

Часть Земельного участка (18 кв.м) расположена в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

Часть Земельного участка (10 кв.м) расположена в охранной зоне газораспределительной сети.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона сетей связи и сооружений связи. 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-130-12299 от 03.11.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Деловая ул., д. 28/16, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-23294/22 от 12.12.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, п. Лисий Нос, ул. Деловая, 26/16, с кадастровым номером: 78:34:0004411:41, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-31266/22-0-1 от 28.11.2022 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, п. Лисий Нос, ул. Деловая, 26/16 (кадастровый номер: 78:34:0004411:41) 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 СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-31269/22-0-1 от 28.11.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 28/16, литера А 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. Окружение объекта



Фото № 5. Адресный указатель



Фото № 6. Внешний вид земельного участка



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 8. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 11. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 12. Внешний вид земельного участка



Фото № 13. Внешний вид здания



Фото № 14. Внешний вид здания



**А К Т**  
**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу Санкт-Петербург,**  
**поселок Лисий Нос, улица Деловая, дом 28/16, литера А**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 26/16
Площадь земельного участка, кв. м.	5918
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004411:41
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок частично 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.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Режимный корпус
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Деловая улица, дом 28/16, литера А
Общая площадь, кв. м	257,2
Кадастровый номер	78:34:0004411:28
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 12.01.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	12.01.2023



#### 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 снос существующего здания и строительство на земельном участке жилого дома.

#### 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 округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Санкт-Петербург,	5918	78:34:0004411:41	52 159 200	52 159 200
2	Нежилое здание	поселок Лисий Нос, улица Деловая, дом 28/16, литера А	257,2	78:34:0004411:28	2 891 667	3 470 000
<b>Итого:</b>					<b>55 050 867</b>	<b>55 629 200</b>

