

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Братская, дом 18,
литера А, кад. номер 78:11:0613602:3006

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Братская, дом 18,
кад. номер 78:11:0613602:1005

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 17.11.2022;

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.

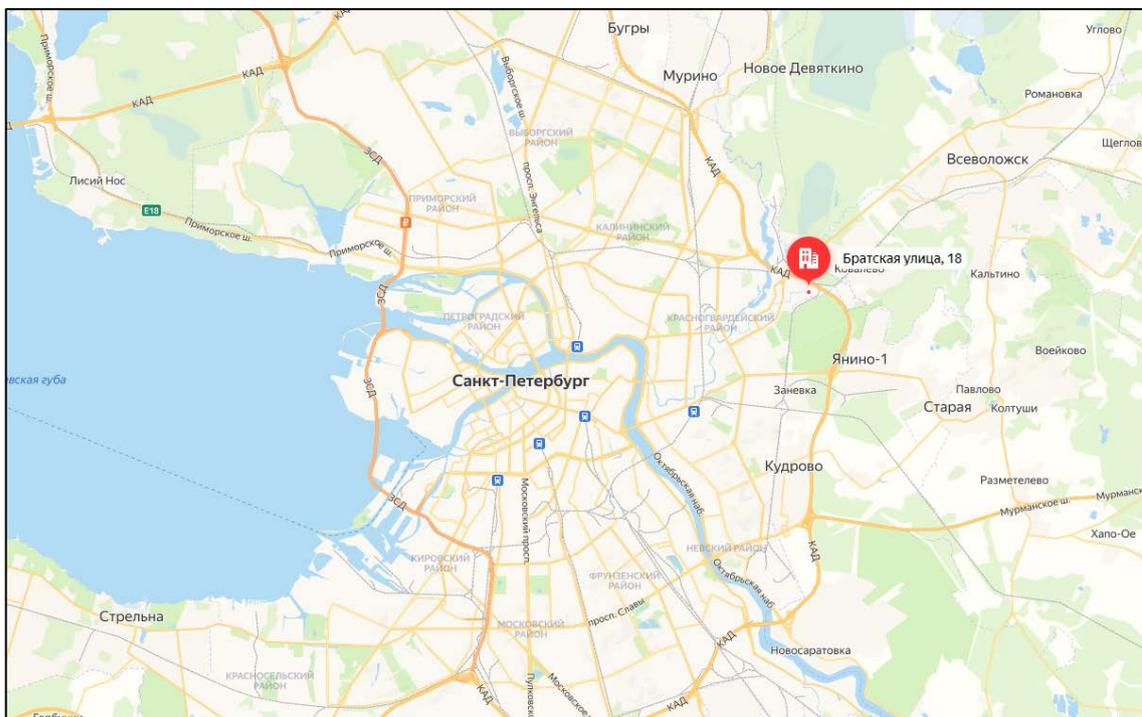


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

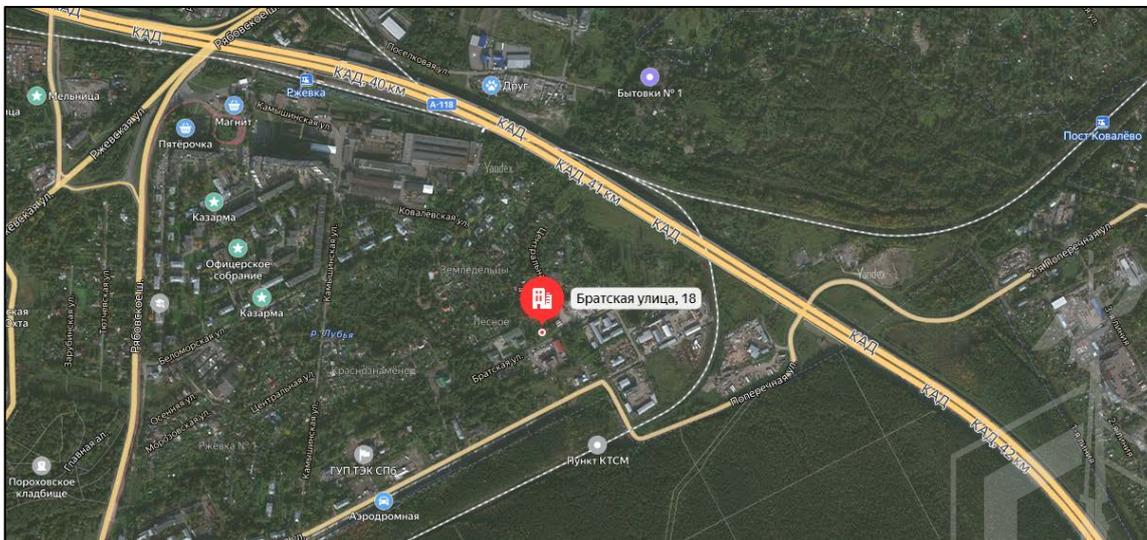


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18
Площадь земельного участка	3747 +/- 21 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0613602:1005
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	8 836 787,29
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 358,36
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; Предоставление коммунальных услуг; Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; Общежития; Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; Проведение научных исследований; Проведение научных испытаний; Деловое управление; Рынки; Магазины; Служебные гаражи; Производственная деятельность; Тяжелая промышленность; Автомобилестроительная промышленность; Легкая промышленность; Фармацевтическая промышленность; Пищевая промышленность; Нефтехимическая промышленность; Строительная промышленность; Энергетика; Связь; Склады; Целлюлозно-бумажная промышленность; Научно- производственная деятельность; Железнодорожные пути; Обслуживание железнодорожных перевозок; Внеуличный транспорт; Обеспечение вооруженных сил; Обеспечение внутреннего правопорядка; Улично-дорожная сеть; Благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-77/2001-358.1 от 18.04.2001
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга № 06-3869/22-0-1 от 19.09.2022 Сведения о наличии на объекте инженерных коммуникаций, а также возможностях подключения объекта к энергосетям в администрации отсутствуют. Визуально не выявлены.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	320,7
Кадастровый номер	78:11:0613602:3006
Кадастровая стоимость здания, руб.	2 952 009,25
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	9 204,89
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	29 084,28
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1138050.1 от 18.04.2000
Назначение	Нежилое
Наименование	Производственное
Год ввода в эксплуатацию	1930
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Отопление печное, водопровод, электроосвещение, газоснабжение, канализация
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга № 06-3869/22-0-1 от 19.09.2022 Сведения о наличии на объекте инженерных коммуникаций, а также возможностях подключения объекта к энергосетям в администрации отсутствуют. Визуально не выявлены.

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 13.10.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:11:0613602:1005	
Дата присвоения кадастрового номера	05.03.2001	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18	
Площадь, кв.м	3747	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	15129101.90	
Дата определения	04.10.2022	
Дата внесения	13.10.2022	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:61365:1005	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-77/2001-358.1 от 18.04.2001	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.07.2022	
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.07.2022	
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 12.09.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:11:0613602:3006	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18, литера А	
Площадь, кв.м	320.7	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1930	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	2952009.25	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:61365:0:5	
Инвентарный номер	б/н	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1138050.1 от 18.04.2000	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

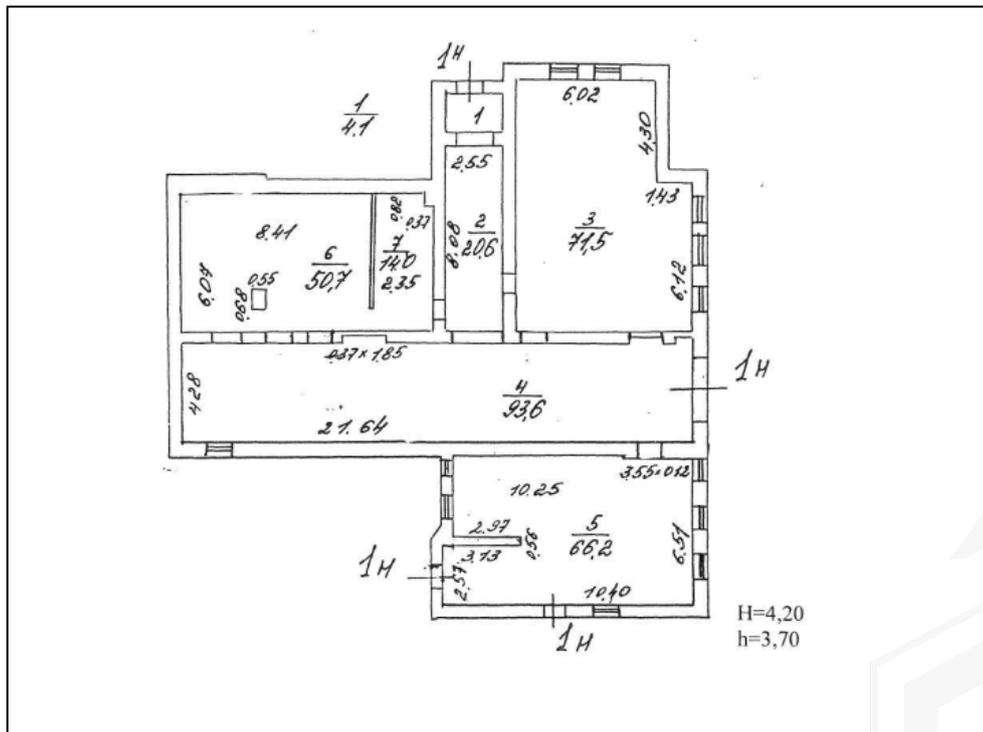


Рисунок 5. План 1 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

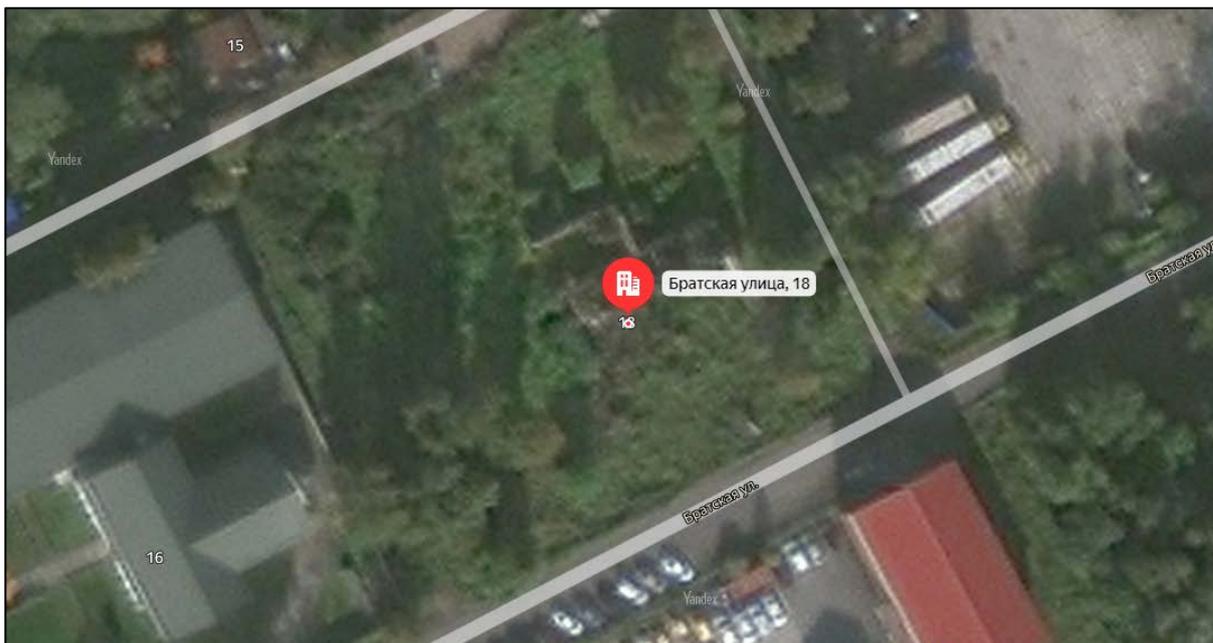


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен на окраине города Санкт - Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, промышленного производства, а также озелененной территорией.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Лесопарковая улица» находится на расстоянии 530 м (6 минут пешком).

Объект оценки находится на расстоянии около 500 м от КАД.

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

Градостроительное зонирование

В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга":

ПД - зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.



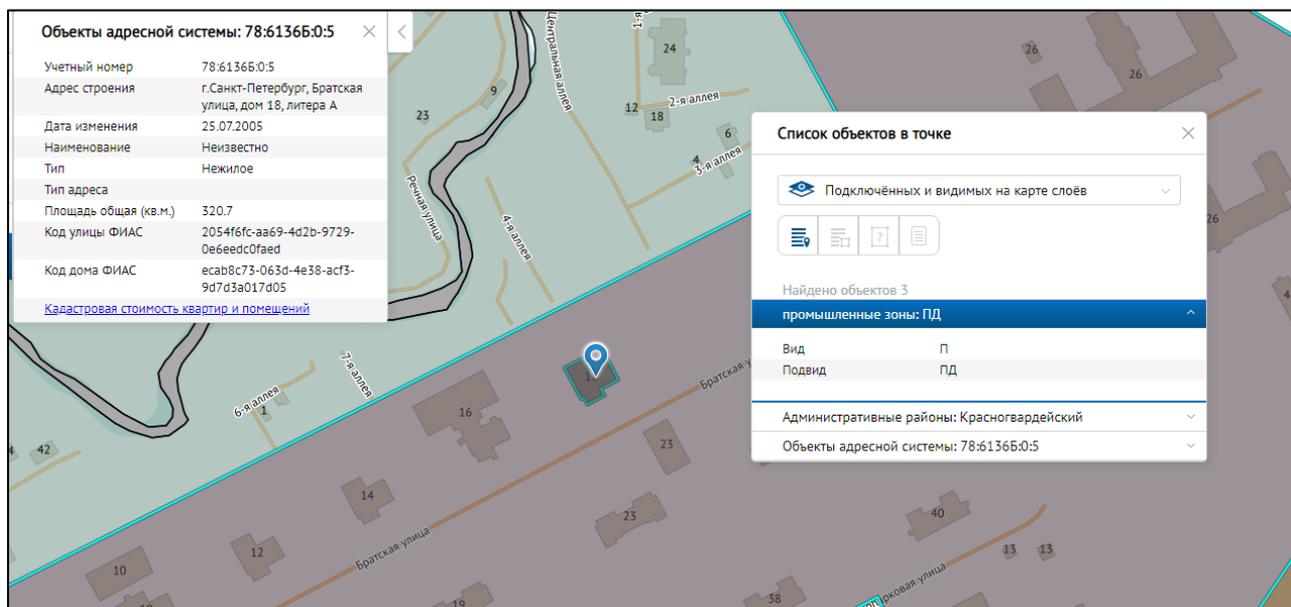


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»:

ТПД1_3 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.

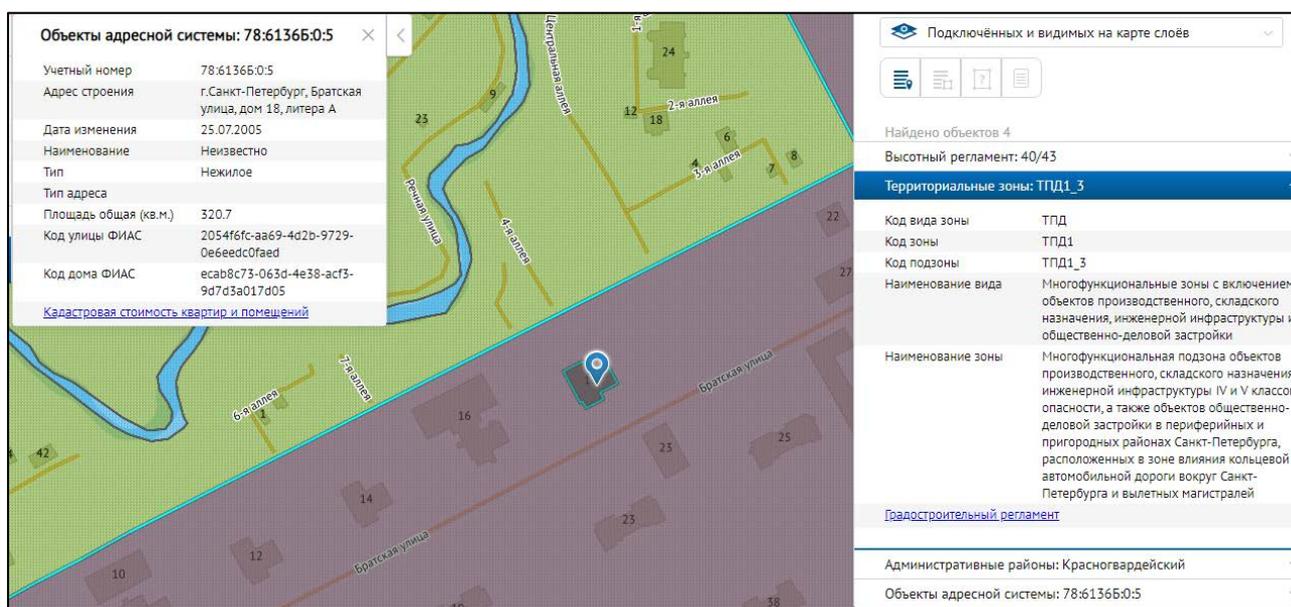


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

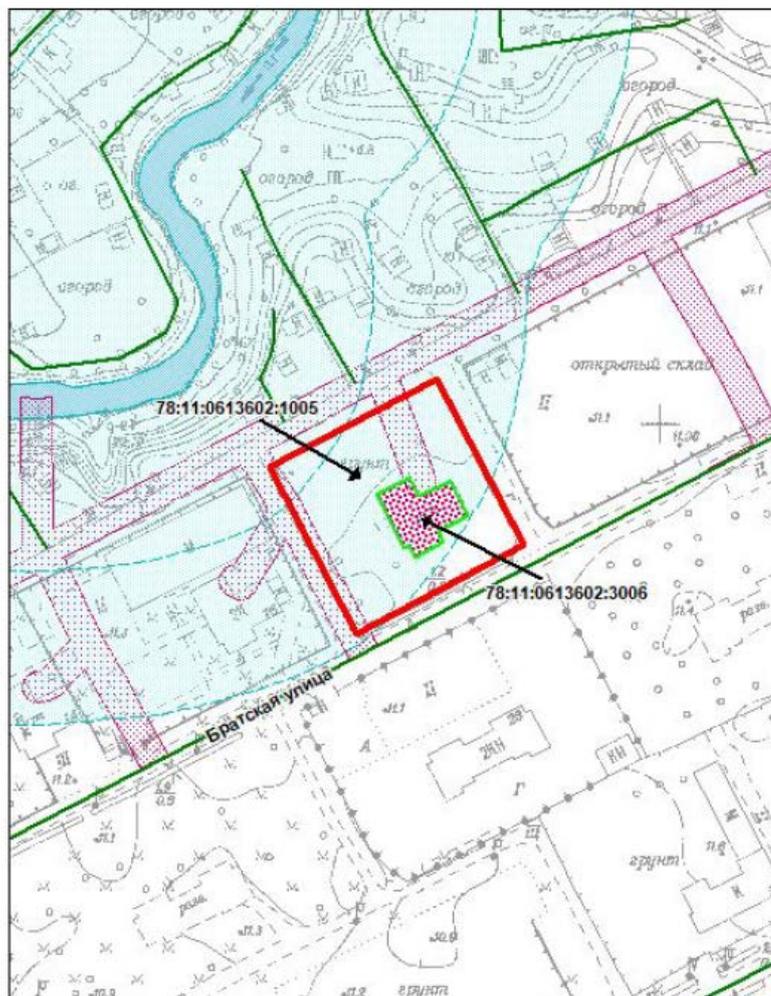
Градостроительная документация по планировке территории

Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 02.06.1983 № 388 утвержден проект детальной планировки района «Ржевка» с промзоной.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>





М 1:2000

<p>Условные обозначения</p> <p> границы испрашиваемого земельного участка/территории</p> <p> объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет</p> <p> земельные участки</p> <p> здания, сооружения, объекты незавершенного строительства</p>	<p>Зоны особого режима использования</p> <p> водоохранная зона водного объекта</p> <p> охранная зона канализационных сетей</p> <p> прибрежная защитная полоса водного объекта</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18, (кадастровый номер 78:11:0613602:1005)

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»:

- в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:11:0613602:3006, наименование – производственное, площадь – 320,7 кв.м, этажность – 1 этаж;
- площадь рассматриваемого земельного участка - 3747 кв.м, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного использования (согласно выписке из ЕГРН от 12.09.2022).

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-001/2022-158919243 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 04.10.2022г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2657-рз от 09.11.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Братская, д. 18, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Братская, д. 18» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли продажи:

Земельный участок (весь) площадью 3747 кв.м расположен в водоохраной зоне.

Земельный участок (весь) площадью 3747 кв.м расположен в прибрежной защитной полосе.

Часть Земельного участка, площадью 219 кв.м расположена в охранной зоне канализационных сетей.

Часть Земельного участка, площадью 314 кв. м расположена охранной зоне канализационных сетей.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-165: объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-20104/22-0-1 от 28.10.2022 земельный участок с кадастровым номером 78:11:0613602:1005 по адресу: Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18, располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25574/22-0-1 от 29.09.2022 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18 (кадастровый номер: 78:11:0613602:1005) расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

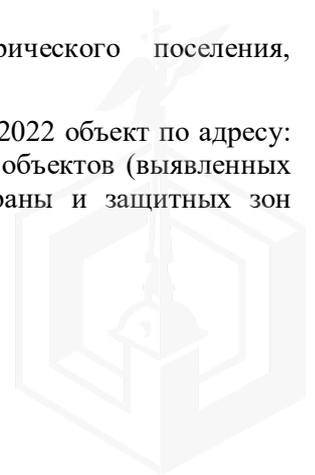
Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

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» .

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25578/22-0-1 от 28.09.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18, 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. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 4. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 5. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 6. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 8. Внешний вид земельного участка и здания

А К Т
контрольного осмотра нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу
Санкт-Петербург, улица Братская, дом 18, литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18
Площадь земельного участка, кв. м.	3747
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0613602:1005
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены
Результаты осмотра	Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Производственное
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Братская улица, дом 18, литера А
Общая площадь, кв. м	320,7
Кадастровый номер	78:11:0613602:3006
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.11.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Неудовлетворительное
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используются.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	17.11.2022



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 снос существующего здания и строительство на земельном участке объекта производственно-складского назначения

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, улица Братская, дом 18, литера А	3747	78:11:0613602:1005	10 116 900	10 116 900
2	Нежилое здание		320,7	78:11:0613602:3006	1 683 333	2 020 000
Итого:					11 833 000	12 136 900

