

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

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект,  
дом 55, литера А, кадастровый номер 78:11:0006007:1005

с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного  
участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, участок 1 (юго-западнее  
пересечения с Республиканской ул.), кадастровый номер 78:11:0006007:10

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10.02.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

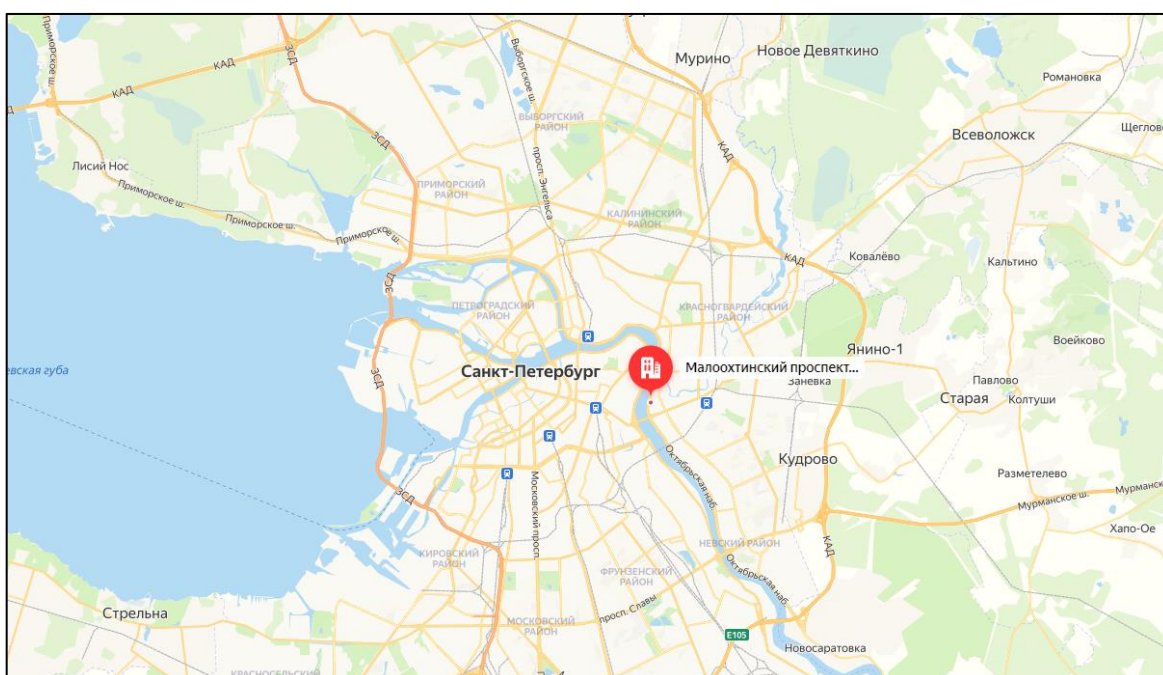


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

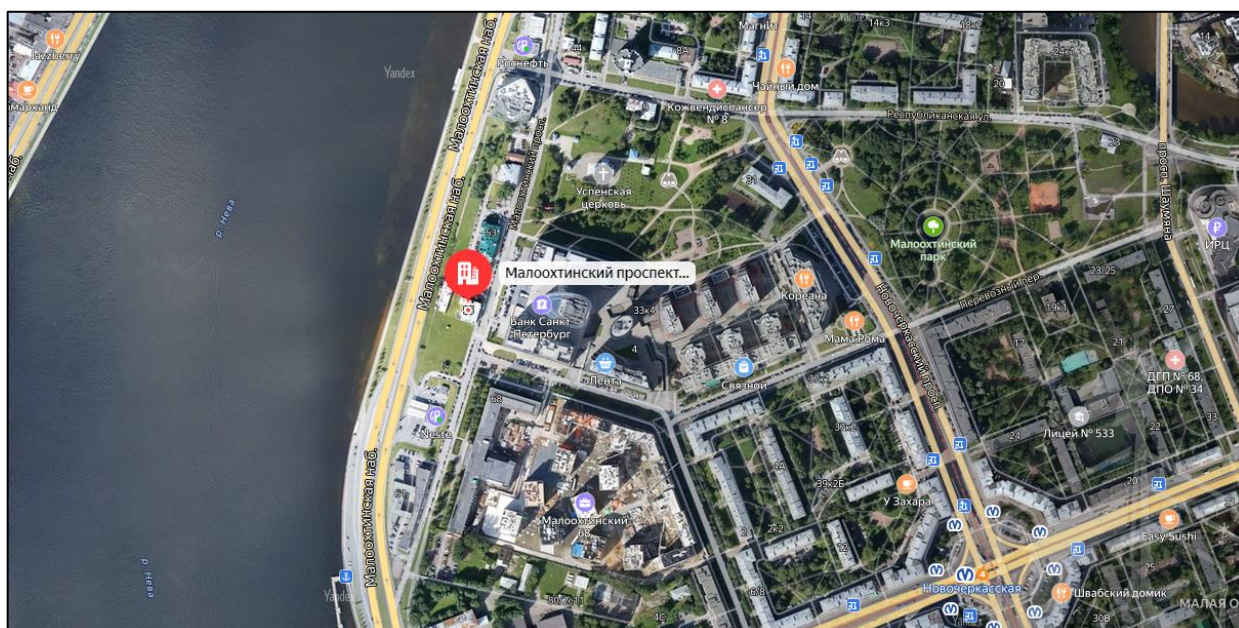


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	1 544
Кадастровый номер	78:11:0006007:1005
Кадастровая стоимость здания, руб.	31 851 308,63
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	20 629,08
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	8 299 544
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-23/2001-266.1 от 13.02.2001
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1888
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	4, в том числе подземных 1
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы водоснабжения, канализации, электроснабжения и отопления
Текущее использование	Здание не используется, свободно от имущества третьих лиц.

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, участок 1, (юго-западнее пересечения с Республиканской ул.)
Площадь земельного участка	10530 +/- 36
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0006007:10
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (по данным Росреестра)	120 627 778,64
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	11 455,62
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Рельеф с видимым перепадом, озеленение отсутствует
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены
Зонирование по градостроительной ценности	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 ТД1-1_1 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.



<b>Здание</b>		Дата обновления информации: 16.02.2022	ДЕЙСТВИЯ ...
<b>Общая информация</b>			
Вид объекта недвижимости	Здание		
Статус объекта	Актуально		
Кадастровый номер	78:11:0006007:1005		
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012		
<b>Характеристики объекта</b>			
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А		
Площадь, кв.м	1544		
Назначение	Нежилое		
Количество этажей	4		
Количество подземных этажей	1		
Материал наружных стен	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию	1888		
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>			
Кадастровая стоимость (руб)	31851308.63		
Дата определения	04.02.2022		
Дата внесения	15.02.2022		
<b>Ранее присвоенные номера</b>			
Кадастровый номер	78:11:6007:10:6		
Инвентарный номер	б/н		
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>			
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-23/2001-266.1 от 13.02.2001		

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

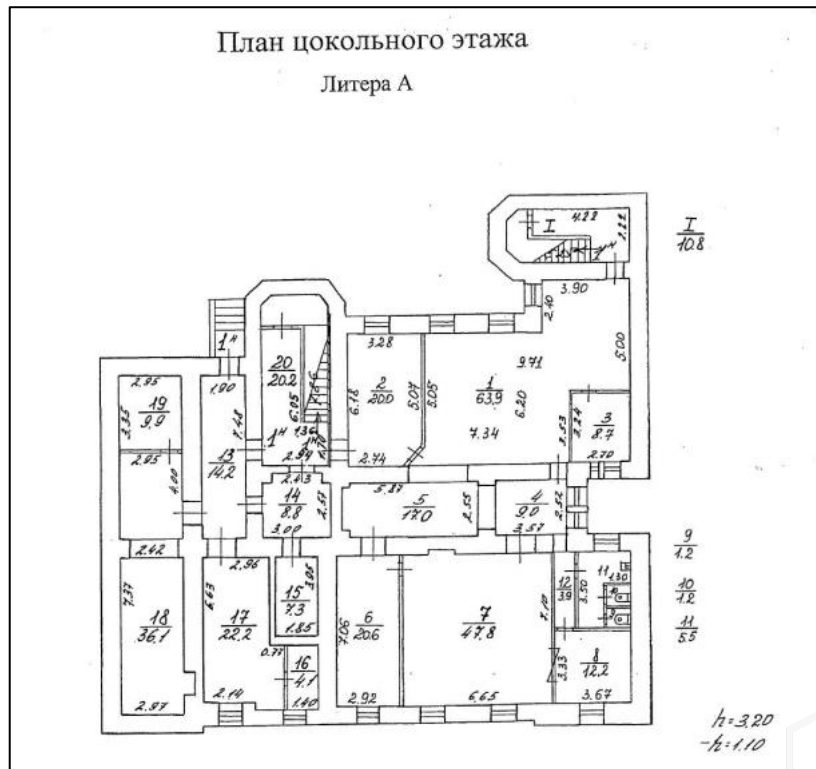


Рисунок 4. План цокольного этажа

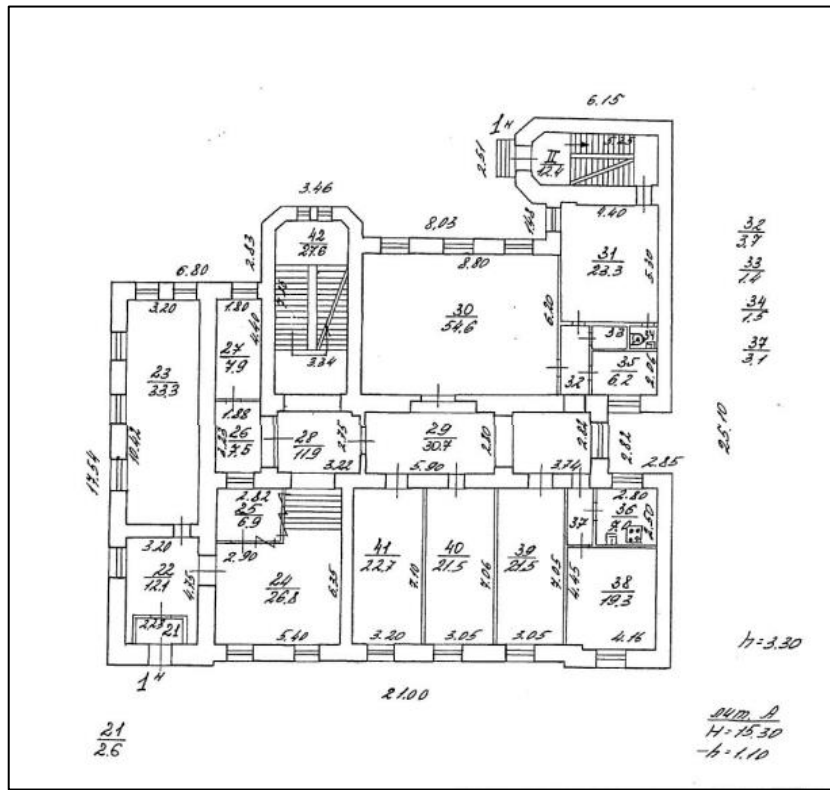


Рисунок 5. План 1 этажа

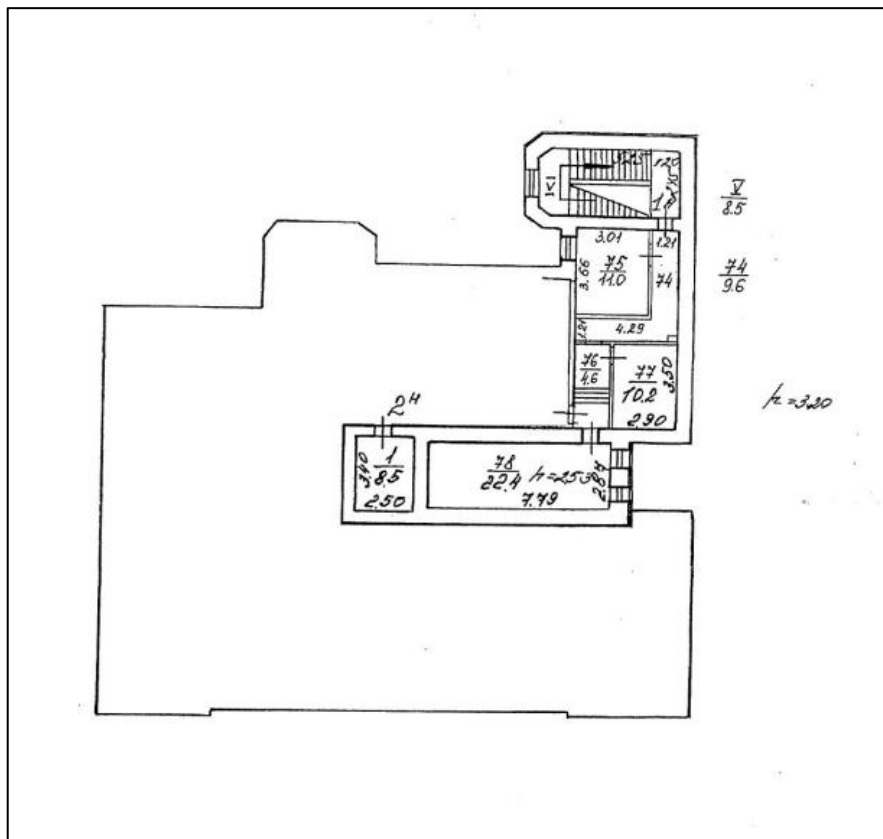


Рисунок 6. План 2 этажа

### 1.1. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Красногвардейском 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: бизнес центры, магазины продуктов, банки, учебные заведения, Успенская церковь, медицинские учреждения.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Малоохтинская наб.

Ближайшая станция метро «Новочеркасская» располагается в 10 минутах (820 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 Д - **Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

Объекты адресной системы: 78:11:6007:10:6

Учетный номер	78:11:6007:10:6
Адрес строения	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А
Дата изменения	14.11.2008
Наименование	Неизвестно
Тип	Нежилое
Тип адреса	
Площадь общая (кв.м.)	1542.4
Код улицы ФИАС	0db91b37-bd5b-4366-b0b7-df1b4e629cb1
Код дома ФИАС	77e48e1f-898b-4299-879f-338c9a714369

[Кадастровая стоимость квартир и помещений](#)

Список объектов в точке

Подключенных и видимых на карте слов

Найдено объектов 3

зона общественно-деловой застройки: Д

Административные районы: Красногвардейский

**Объекты адресной системы: 78:11:6007:10:6**

Учетный номер	78:11:6007:10:6
Адрес строения	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А
Дата изменения	14.11.2008
Наименование	Неизвестно
Тип	Нежилое
Тип адреса	
Площадь общая (кв.м.)	1542.4
Код улицы ФИАС	0db91b37-bd5b-4366-b0b7-df1b4e629cb1
Код дома ФИАС	77e48e1f-898b-4299-879f-338c9a714369

[Кадастровая стоимость квартир и помещений](#)

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 **ТД1-1\_1 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

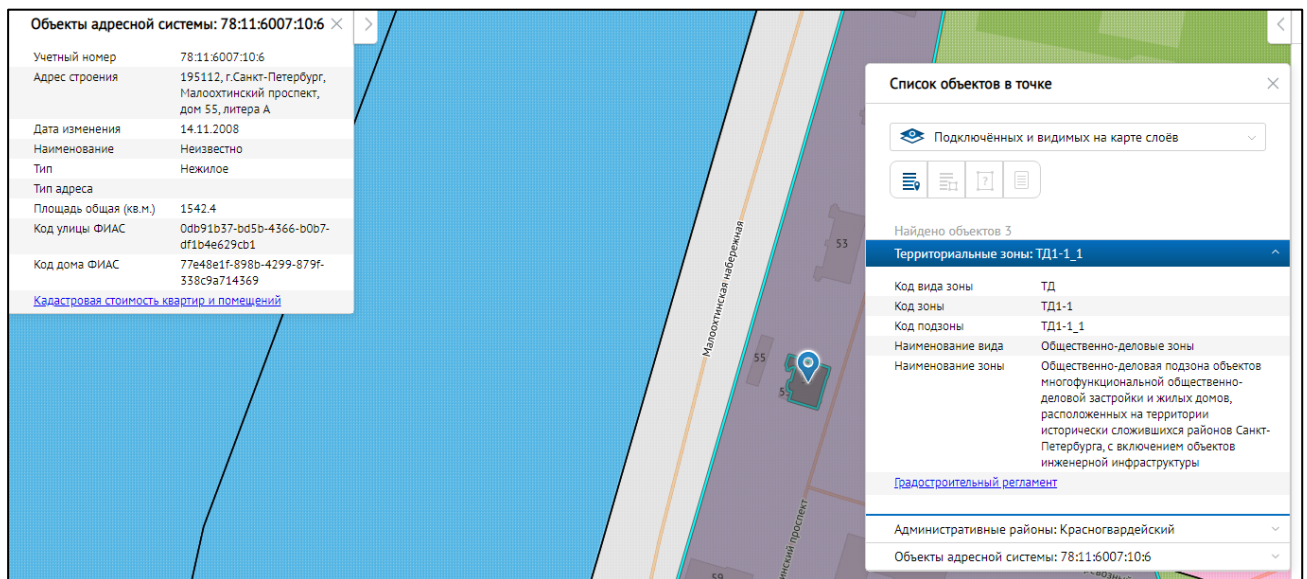


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

### **Градостроительная документация по планировке территории**

Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 21.04.1980 № 290 утвержден проект детальной планировки района Ладожского вокзала и промзоны Большой и Малой Охты (Красногвардейский район).

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.09.2007 № 1195 утвержден проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной Республиканской ул., Новочеркасским пр., Перевозным пер., наб. р. Невы, в Красногвардейском районе.

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в границах земельного участка, учтенного как формируемый (ФЗУ - 1) с функциональным назначением объекта капитального строительства - комплекс общественно-деловых зданий с подземным паркингом.

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



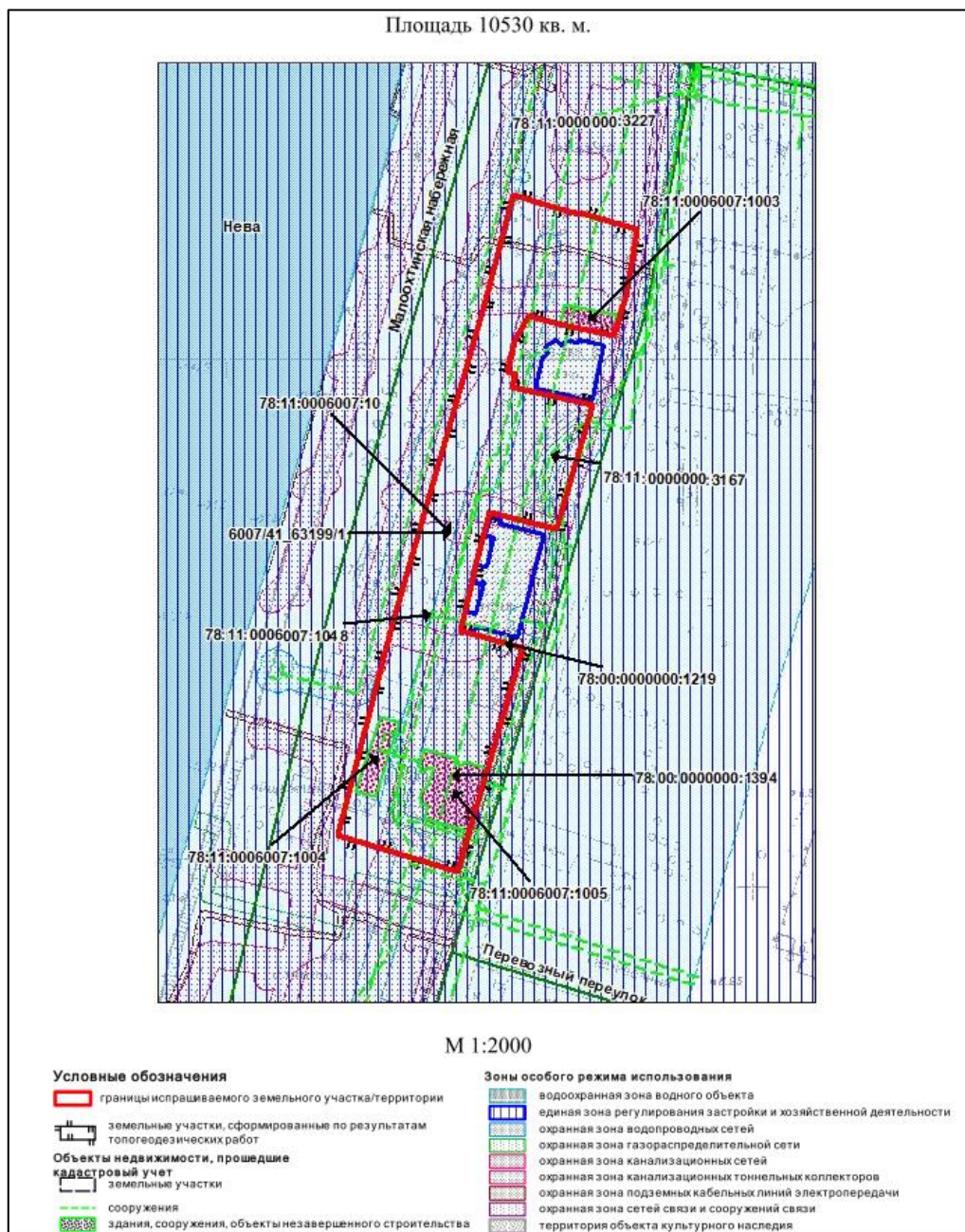


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А, (кадастровый номер 78:11:0006007:10)

### 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).

#### 1.2. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60801793 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 206-рз от 30.01.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д. 55, литера А, с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, участок 1 (юго-западнее пересечения с Республиканской ул.)» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли продажи:

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В отношении Земельного участка заключен договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 26.02.2021 № 07/ЗК-05925.

На Земельный участок распространяется следующие ограничения (обременения) в использовании: охранный зона водопроводных сетей, охранный зона газораспределительной сети, охранный зона сетей связи и сооружений связи, охранный зона канализационных тоннельных коллекторов, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи, охранный зона канализационных сетей, территория объекта культурного наследия, водоохранная зона водного объекта, 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-130-6067 от 31.05.2022 г., объект по Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д. 55, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-18013/22-0-1 от 17.08.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 55, литера А, с кадастровым номером: 78:11:0006007:10, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21356/22-0-1 от 17.08.2022 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А (кадастровый номер: 78:11:0006007:10) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)) 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:

- объекта культурного наследия регионального значения «Городской дом начальных училищ им. М.Г. Петрова» (адрес НПА: Малоохтинский пр., 51, лит. А).
- выявленного объекта культурного наследия «Дом церкви св. Марии Магдалины» (адрес НПА: Малоохтинский пр., 53).

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).

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21367/22-0-1 от 15.08.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, 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(11)).

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 № 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. Адресный указатель



Фото № 6. Внешний вид земельного участка



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10. Внешний вид здания



Фото № 11. Вход в здание



Фото № 12. Внешний вид здания



Фото № 13. Внутреннее состояние здания



Фото № 14. Внутреннее состояние здания



Фото № 15. Внутреннее состояние здания



Фото № 16. Внутреннее состояние здания

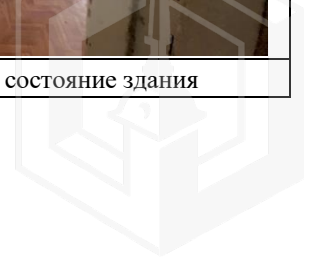




Фото № 17. Внутреннее состояние здания



Фото № 18. Внутреннее состояние здания



Фото № 19. Внутреннее состояние здания



Фото № 20. Внутреннее состояние здания



Фото № 21. Внутреннее состояние здания

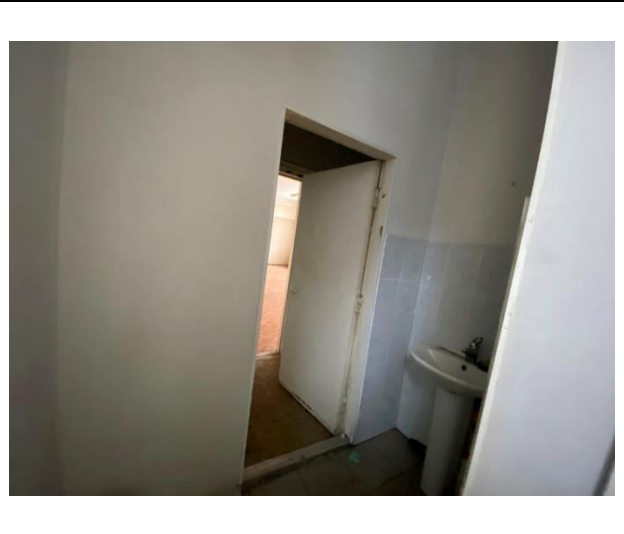


Фото № 22. Внутреннее состояние здания





Фото № 23. Внутреннее состояние здания



Фото № 24. Внутреннее состояние здания



Фото № 25. Внутреннее состояние здания



Фото № 26. Внутреннее состояние здания



Фото № 27. Внутреннее состояние здания



Фото № 28. Внутреннее состояние здания



Фото № 29. Внутреннее состояние здания



Фото № 30. Внутреннее состояние здания

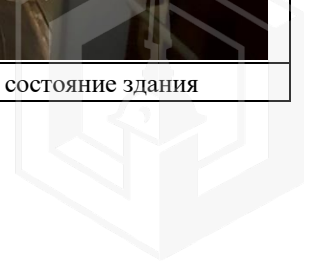




Фото № 31. Внутреннее состояние здания



Фото № 32. Внутреннее состояние здания



Фото № 33. Внутреннее состояние здания



Фото № 34. Внутреннее состояние здания



Фото № 35. Внутреннее состояние здания



Фото № 36. Внутреннее состояние здания



Фото № 37. Внутреннее состояние здания



Фото № 38. Внутреннее состояние здания

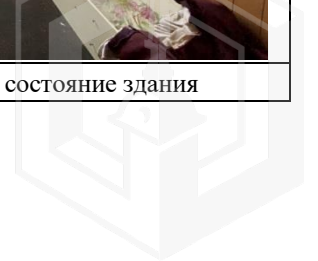




Фото № 39. Внутреннее состояние здания



Фото № 40. Внутреннее состояние здания



Фото № 41. Внутреннее состояние здания



Фото № 42. Внутреннее состояние здания



Фото № 43. Внутреннее состояние здания



Фото № 44. Внутреннее состояние здания



**А К Т**  
**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу Санкт-Петербург,**  
**г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А**

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А
Общая площадь, кв. м	1 544
Кадастровый номер	78:11:0006007:1005
Этажность	4, в том числе подземных 1
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы водоснабжения, канализации, электроснабжения и отопления
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.02.2023, 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	10.02.2023





#### 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 его использование в качестве объекта недвижимого имущества свободного 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.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А, общая площадь 1544 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006007:1005	80 635	124 500 000	96 762	149 400 000
<b>Итого:</b>	<b>80 635</b>	<b>124 500 000</b>	<b>96 762</b>	<b>149 400 000</b>

