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.

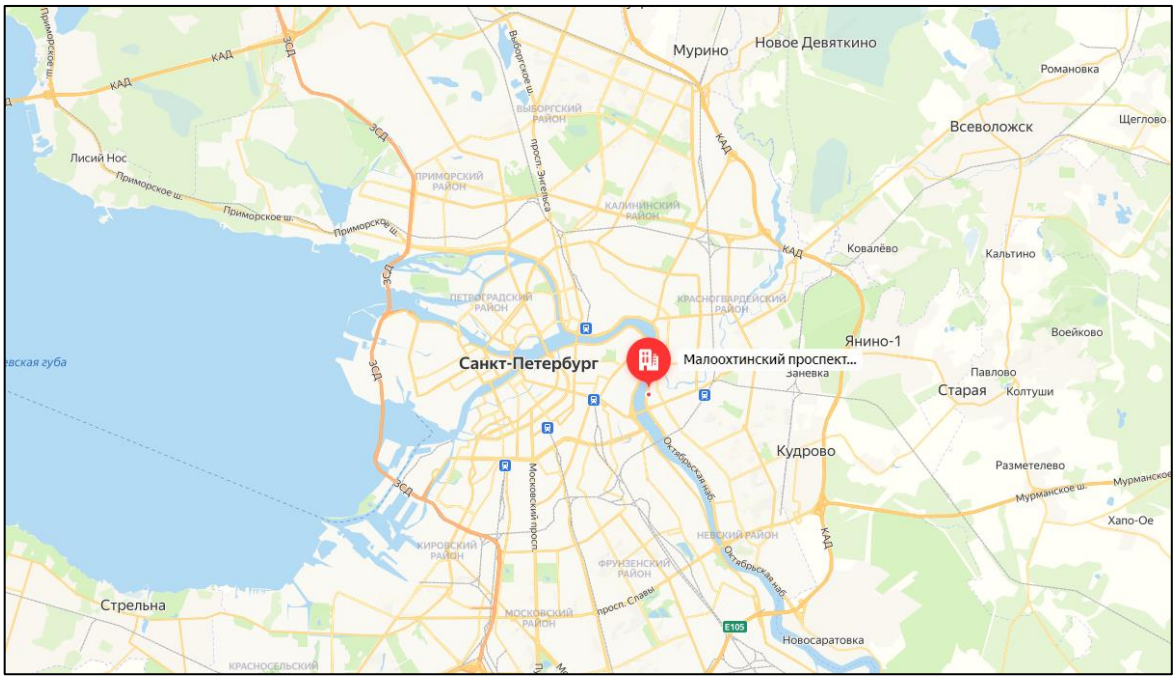


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

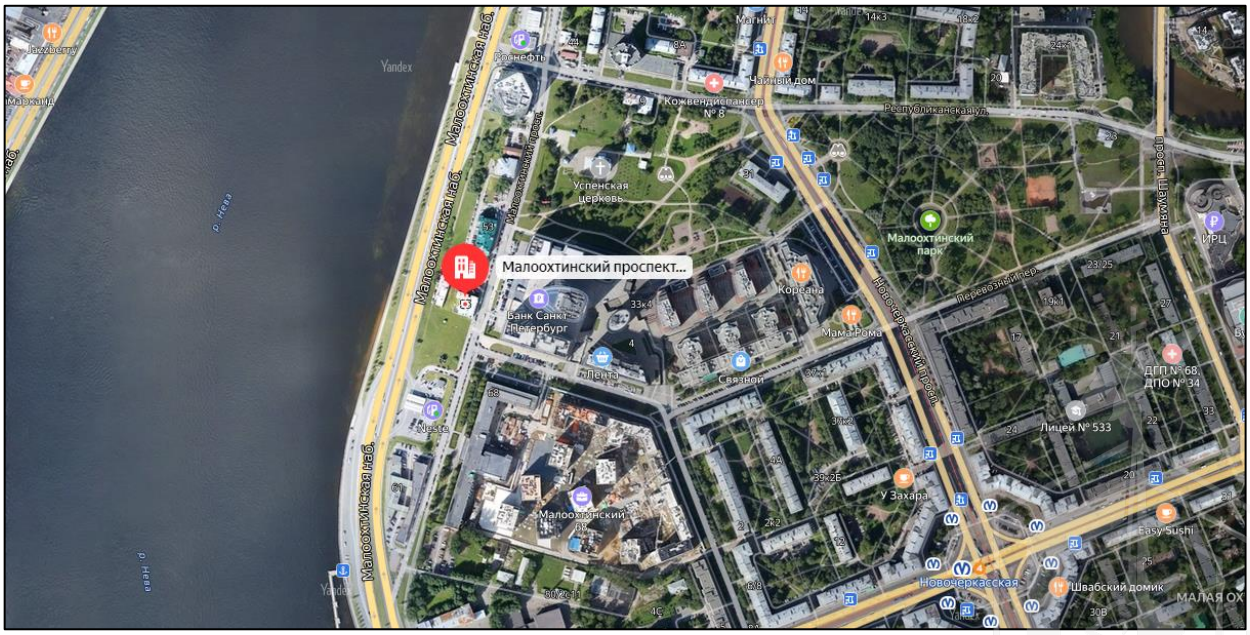


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

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.

Здание

Дата обновления информации: 16.02.2022

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0006007:1005
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	31851308.63
Дата определения	04.02.2022
Дата внесения	15.02.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:11:6007:10:6
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

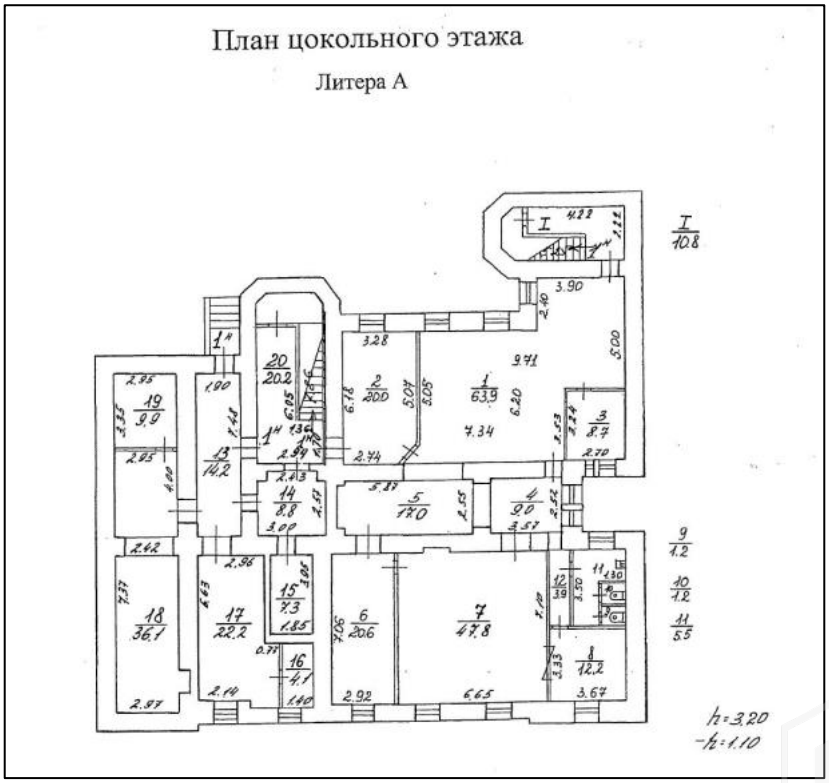


Рисунок 4. План цокольного этажа

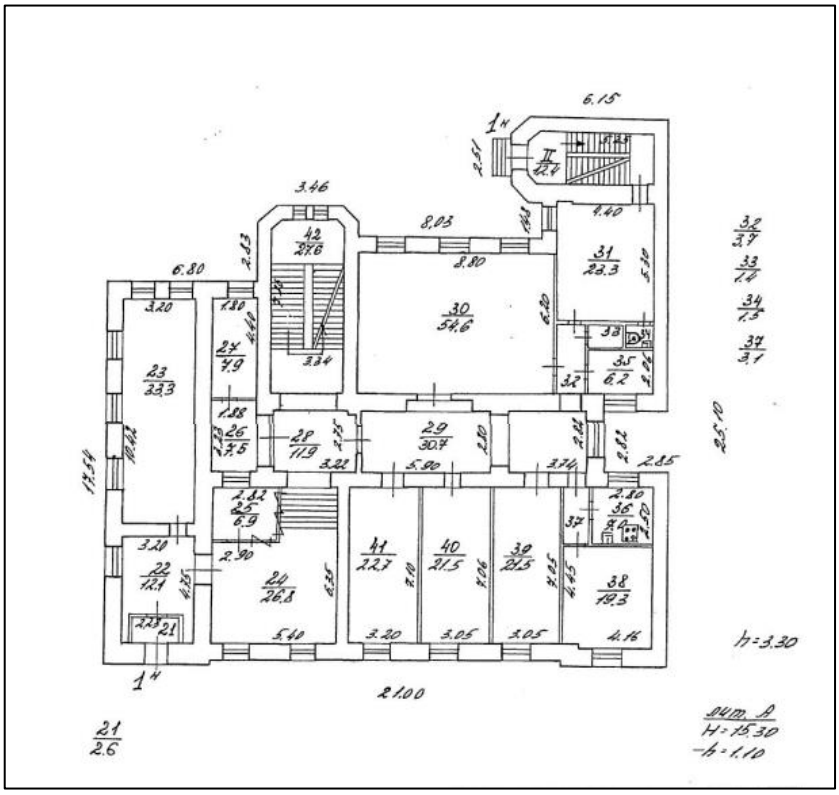


Рисунок 5. План 1 этажа

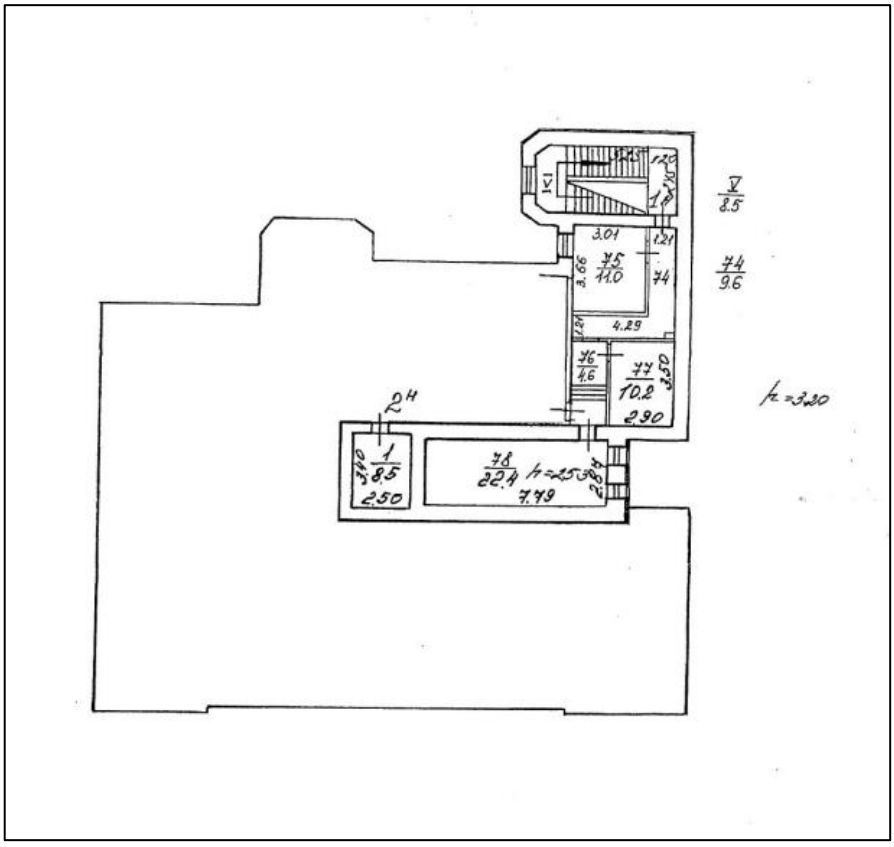


Рисунок 6. План 2 этажа

1.1. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

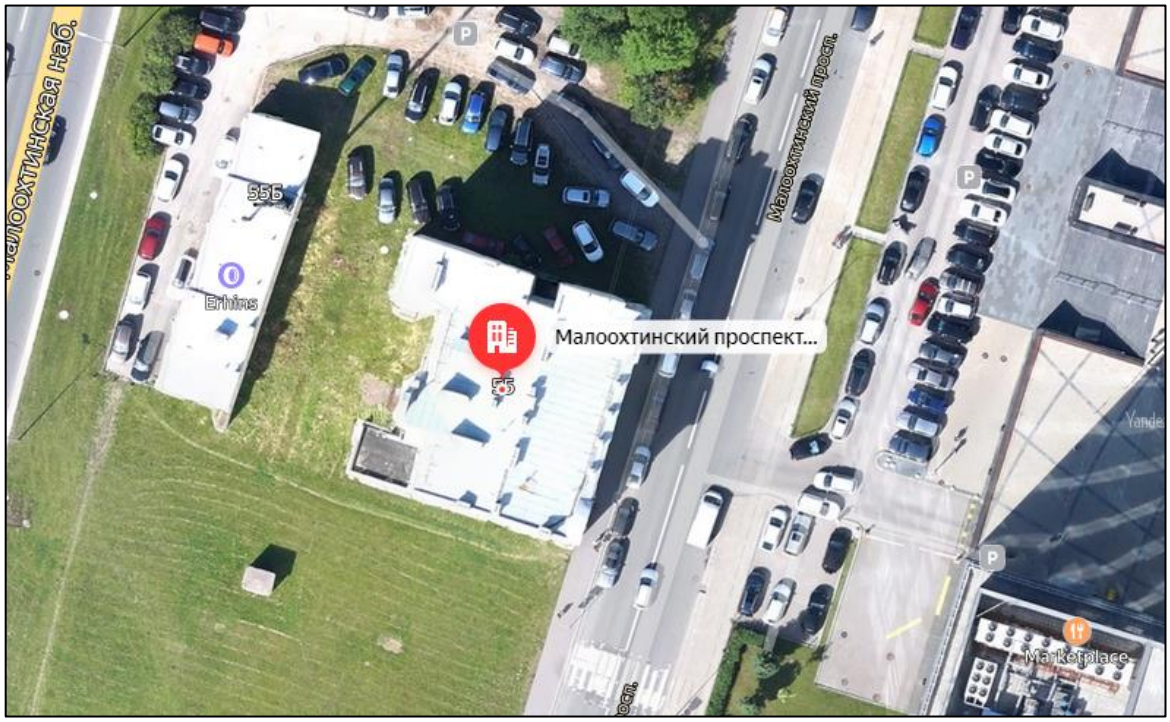


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

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.**

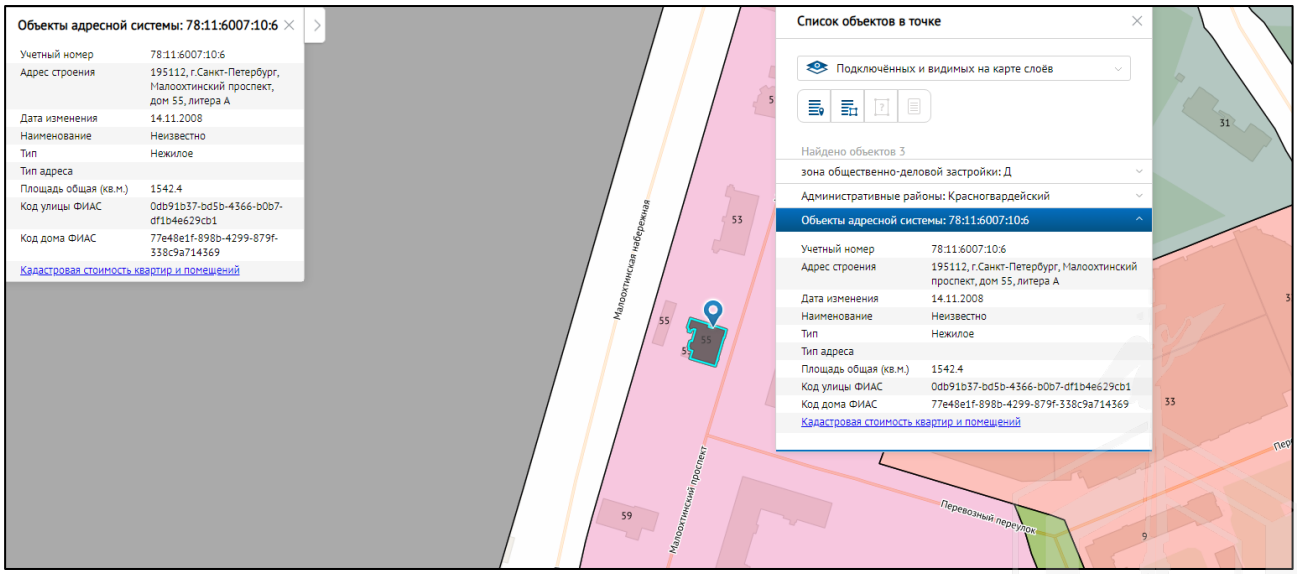


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

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.**

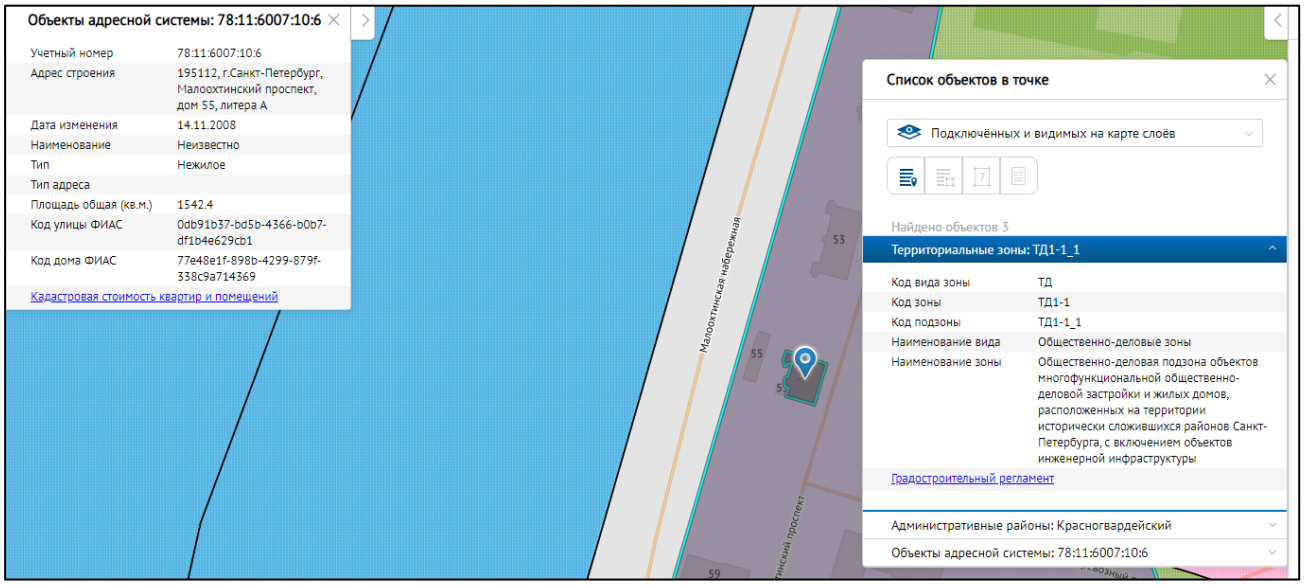


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

<u>Градостроительная документация по планировке территории</u>

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.

[1] https://rgis.spb.ru/mapui/

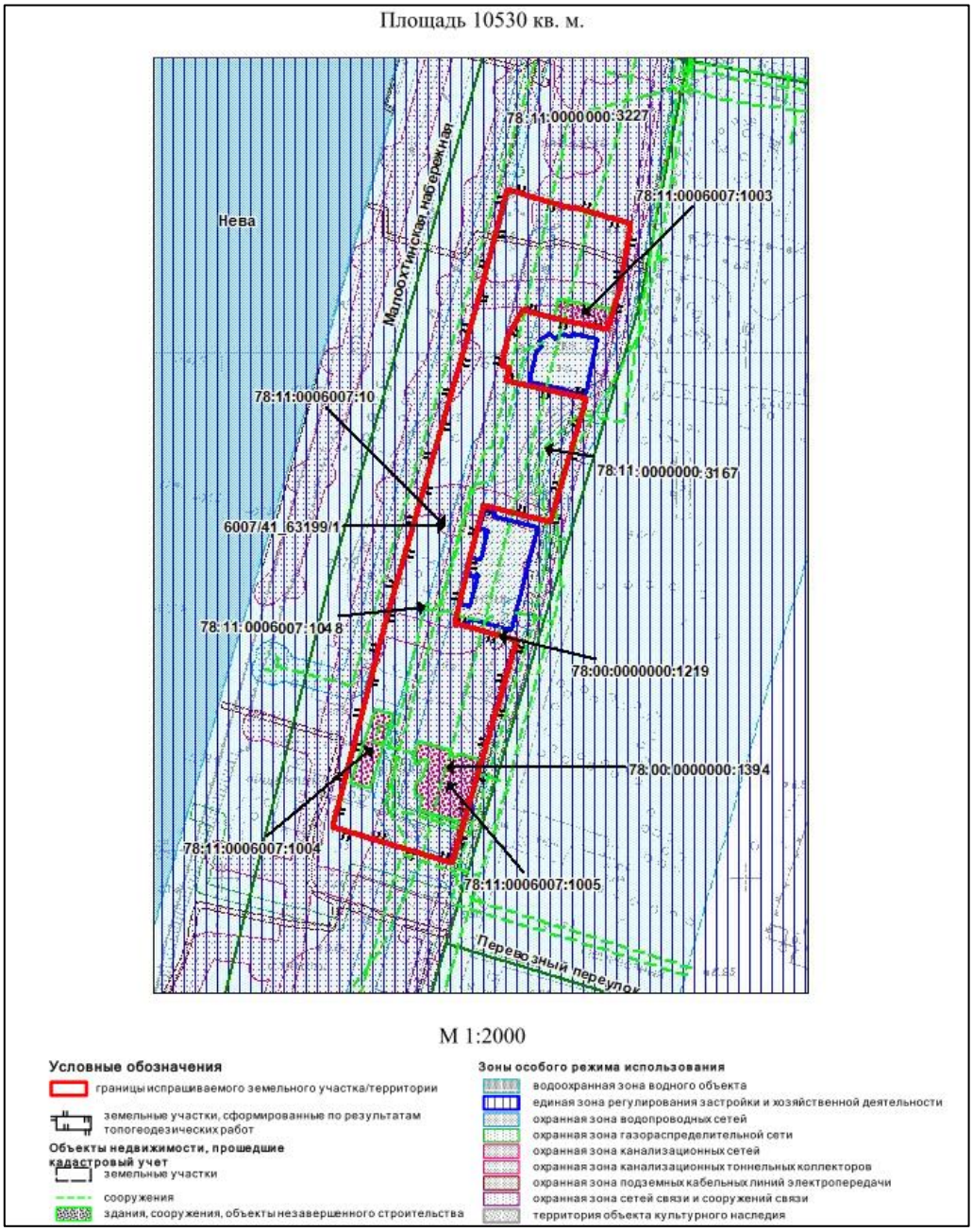


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 55, литера А, (кадастровый номер 78:11:0006007:10)

<u>Озеленение земельного участка</u>

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: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона сетей связи и сооружений связи, охранная зона канализационных тоннельных коллекторов, охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, охранная 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 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. Адресный указатель



Фото № 6. Внешний вид земельного участка



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания

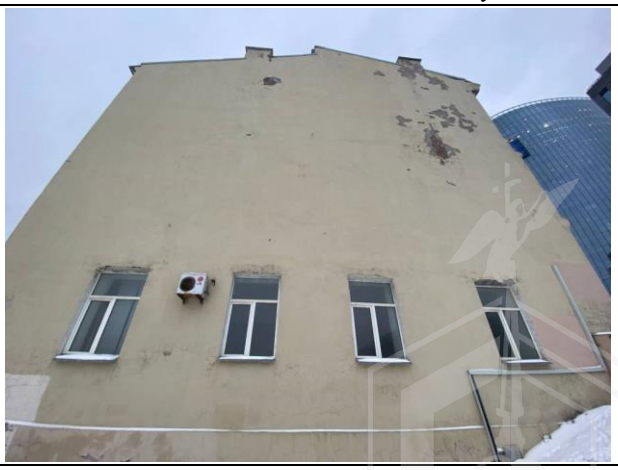


Фото № 8. Внешний вид здания

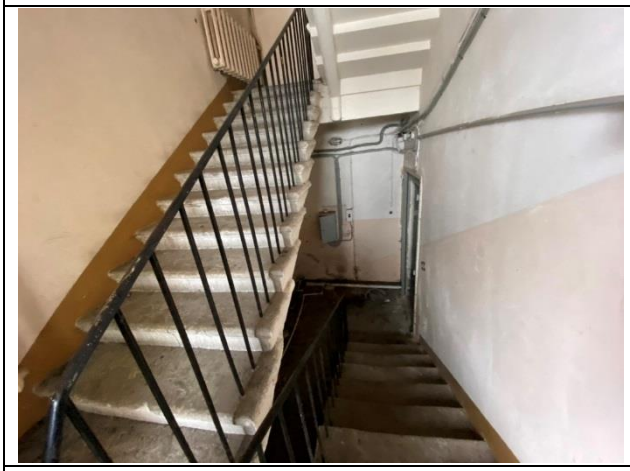
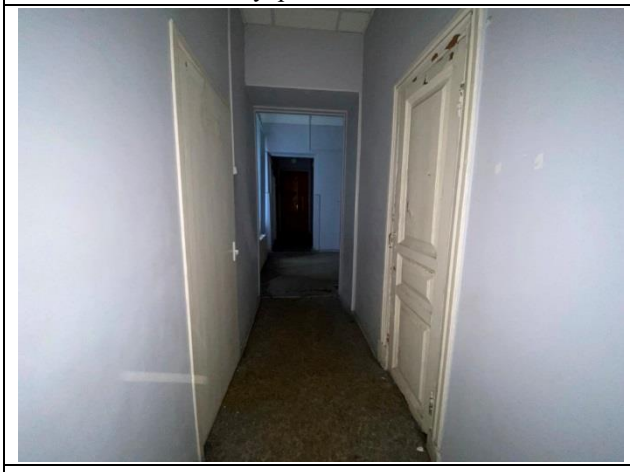
	
Фото № 9. Внешний вид здания	Фото № 10. Внешний вид здания
	
Фото № 11. Вход в здание	Фото № 12. Внешний вид здания
	
Фото № 13. Внутреннее состояние здания	Фото № 14. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 15. Внутреннее состояние здания	Фото № 16. Внутреннее состояние здания

	
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

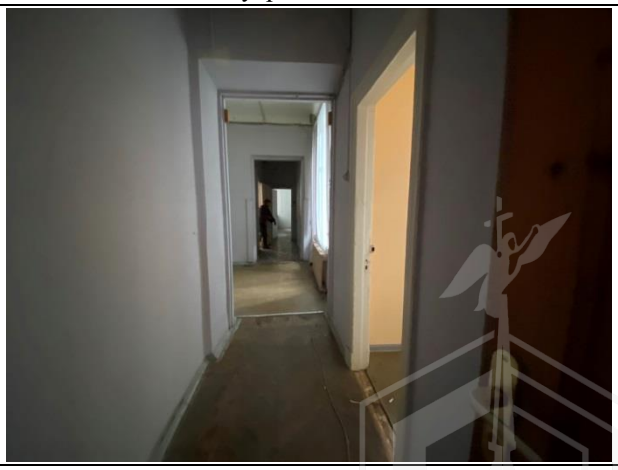
	
Фото № 23. Внутреннее состояние здания	Фото № 24. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 25. Внутреннее состояние здания	Фото № 26. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 27. Внутреннее состояние здания	Фото № 28. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 29. Внутреннее состояние здания	Фото № 30. Внутреннее 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.	Андрианова 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
Итого:	**80 635**	**124 500 000**	**96 762**	**149 400 000**