

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б, кад. номер 78:40:1917401:1007

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера В, кад. номер 78:40:1917401:1013

с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, д. 19, литера Б кад. номер 78:40:1917401:1141.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 19.02.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые здания – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

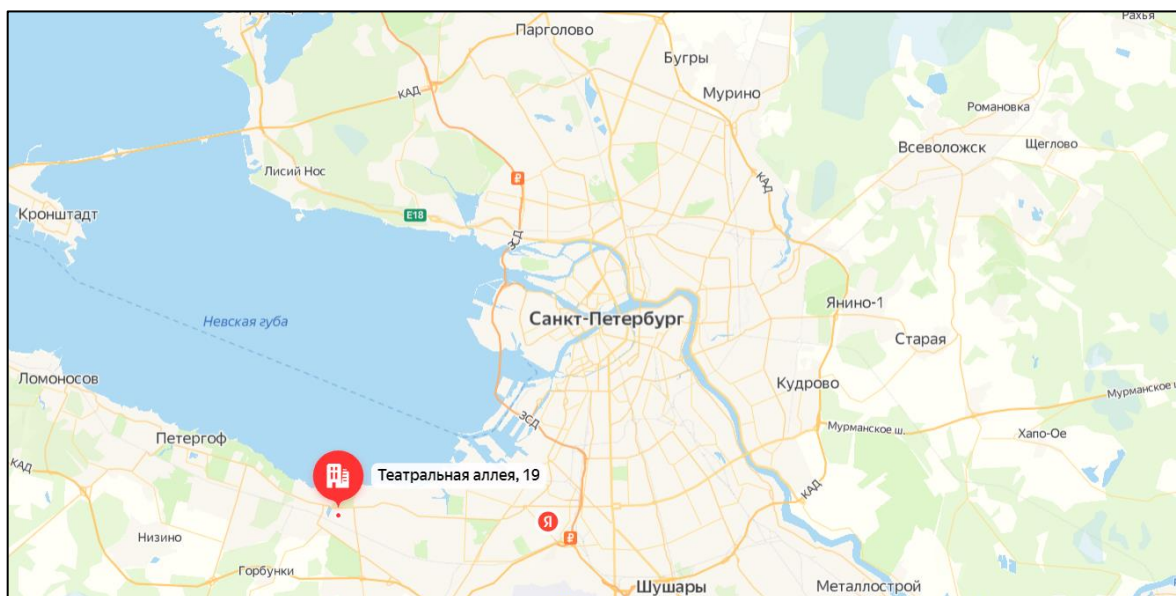


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

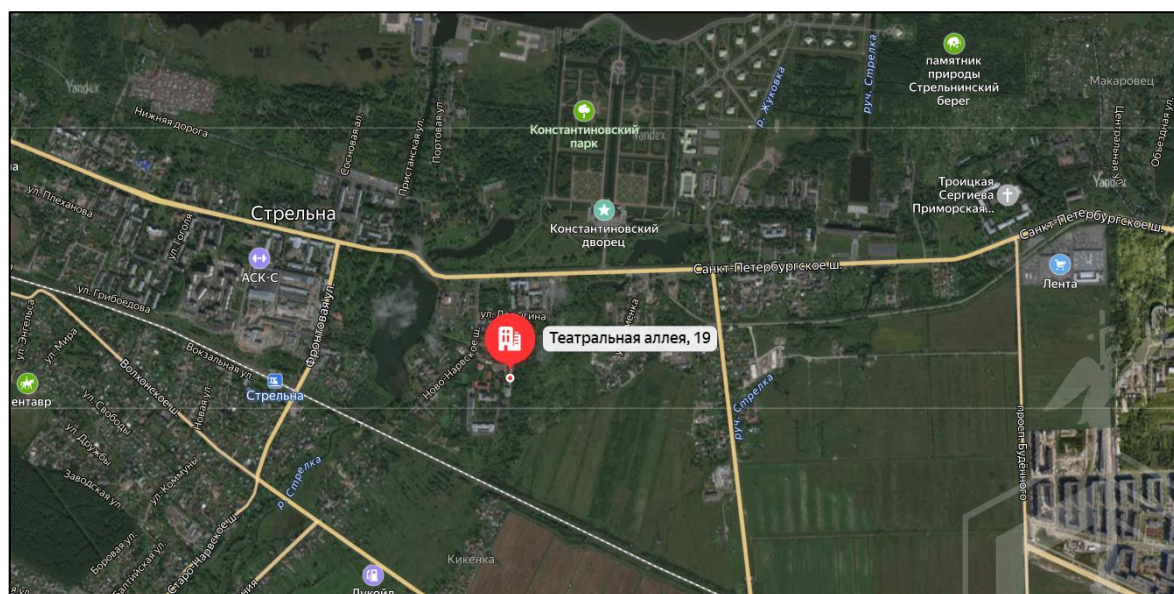


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б
Площадь земельного участка	2 246 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:40:1917401:1141
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 284 156,45
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	1 462,22
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
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. Согласно письму ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», в границах земельного участка отсутствуют водопроводные и канализационные сети

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	91,3
Кадастровый номер	78:40:1917401:1007
Кадастровая стоимость здания, руб.	384 393,31
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	4 210,22
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/005-78/080/025/2015-211/1 от 21.12.2015
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание
Год ввода в эксплуатацию	1981
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены. Согласно письму ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» объекты инженерной инфраструктуры и тепловые сети в здании отсутствуют.

2.4. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера В
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	56,4
Кадастровый номер	78:40:1917401:1013
Кадастровая стоимость здания, руб.	154 878,58
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	2 746,07
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/005-78/080/006/2016-364/1 от 18.04.2016
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание
Год ввода в эксплуатацию	1982
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены. Согласно письму ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» объекты инженерной инфраструктуры и тепловые сети в здании отсутствуют.

Земельный участок

Дата обновления информации: 04.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1917401:1141
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2015
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б
Площадь, кв.м	2246
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2858093.17
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	23.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:1917401:1141-78/005/2017-2 от 16.06.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 05.12.2018 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют

	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.12.2018
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.12.2020
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2021

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание

Дата обновления информации: 23.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1917401:1007
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б
Площадь, кв.м	91.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1981

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	384393.31
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:19174A:27:37
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/005-78/080/025/2015-211/1 от 21.12.2015
--	---

Здание

Дата обновления информации: 23.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1917401:1013
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б
Площадь, кв.м	56.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1982

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	154878.58
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:19174A:27:38
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/005-78/080/006/2016-364/1 от 18.04.2016
--	---

Рисунок 4. Справочная информация по зданиям

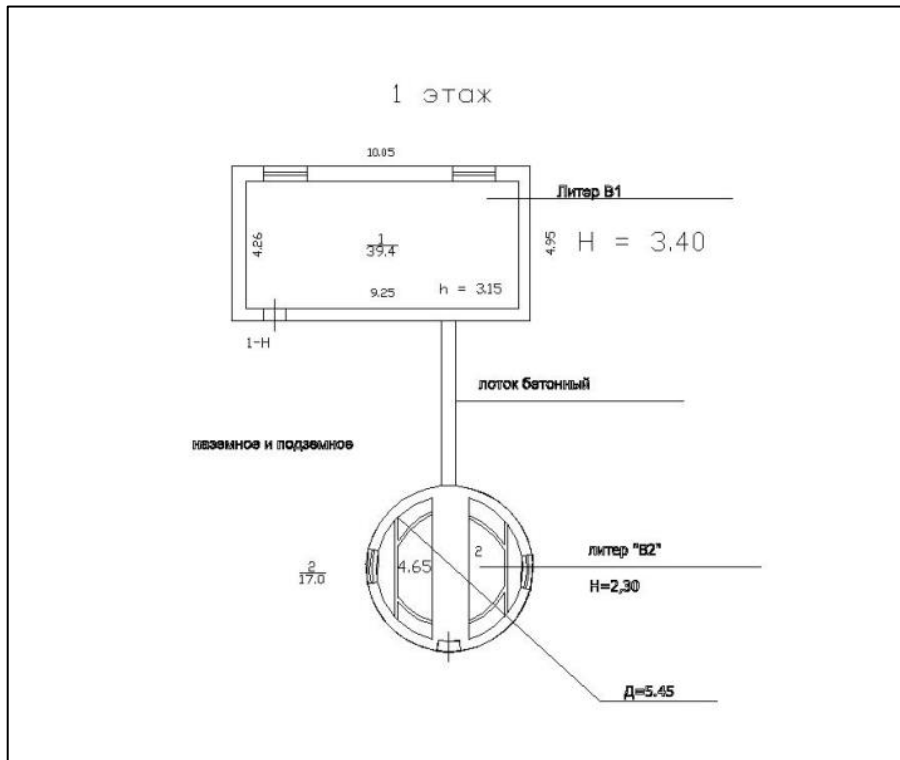


Рисунок 5. План 1 этажа литеры В

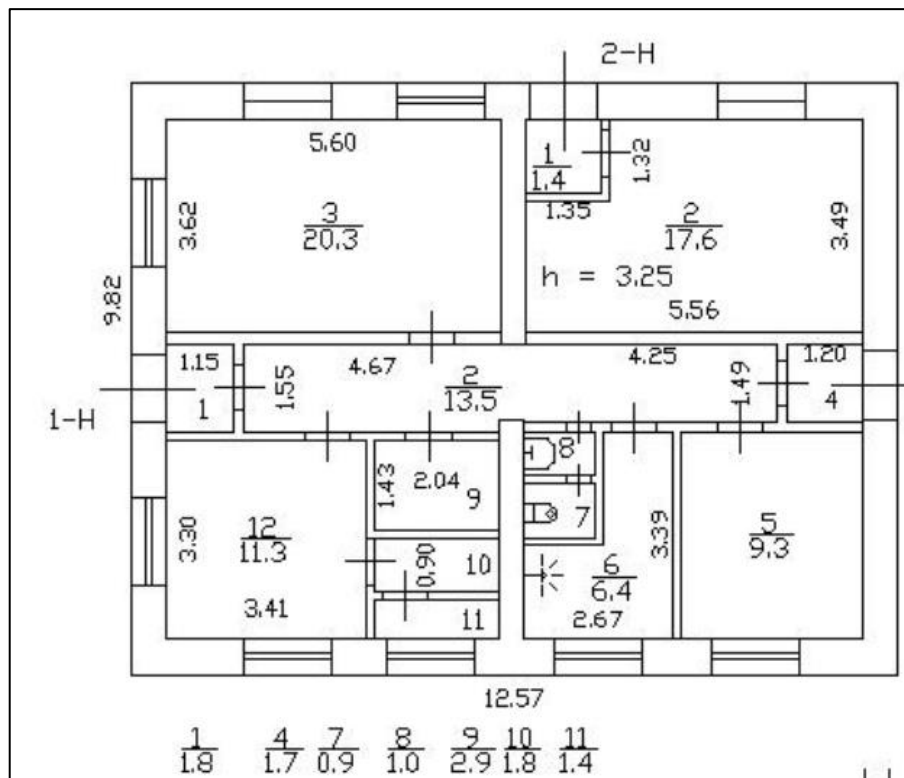


Рисунок 6. План 1 этажа литеры Б

1.1. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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



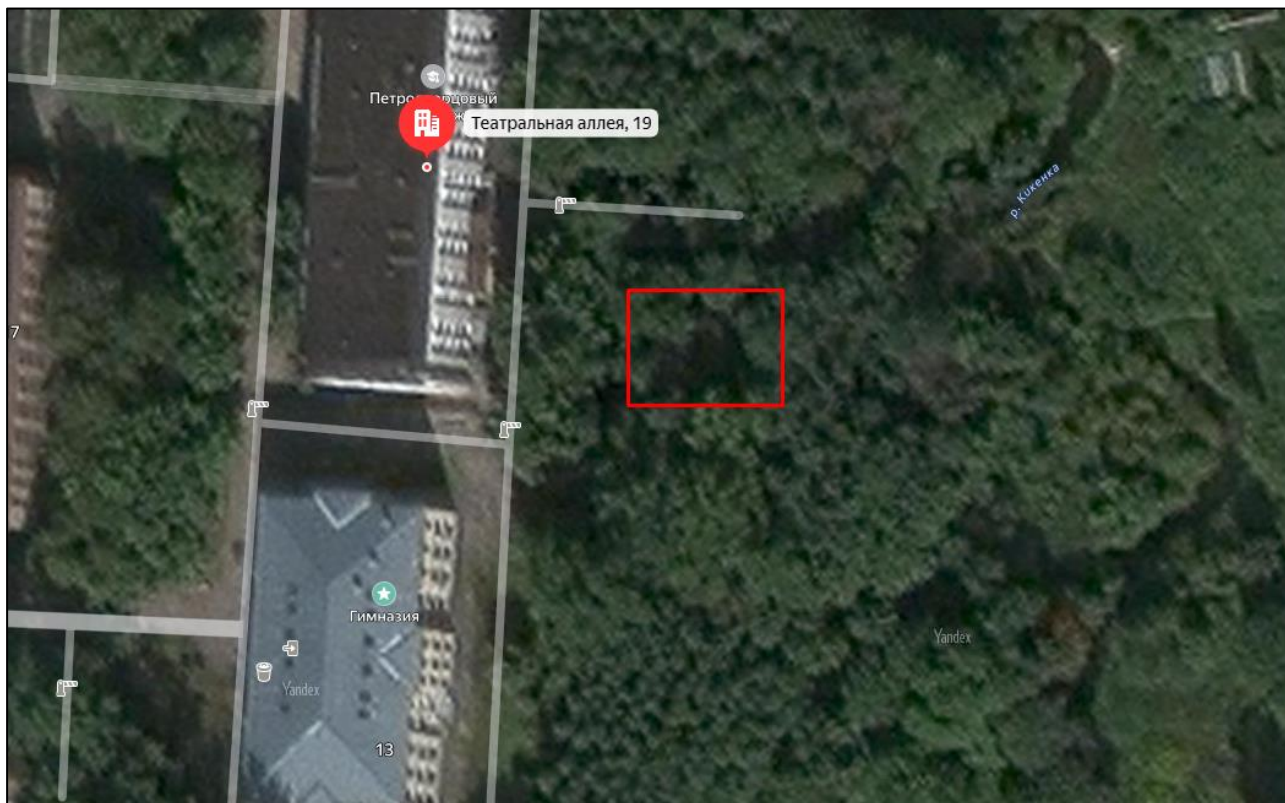


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен в п. Стрельна. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией. В ближайшем окружении расположены: Школа, госпиталь, и др. объекты.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Орловский пруд» находится на расстоянии 900 м (11 минут пешком).

Объект оценки находится на расстоянии около 800 м от крупной транспортной магистрали – Санкт-Петербургское 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 **Р2 - Зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.**

Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



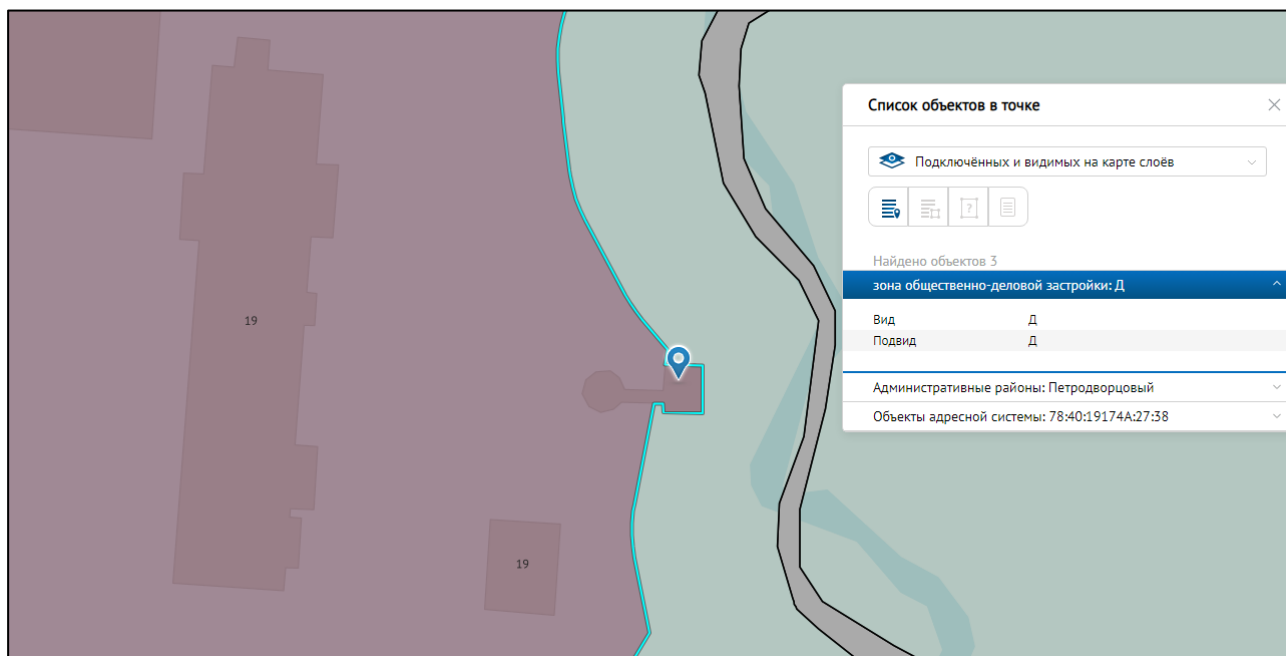


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 ТД1-2_2 - Общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.

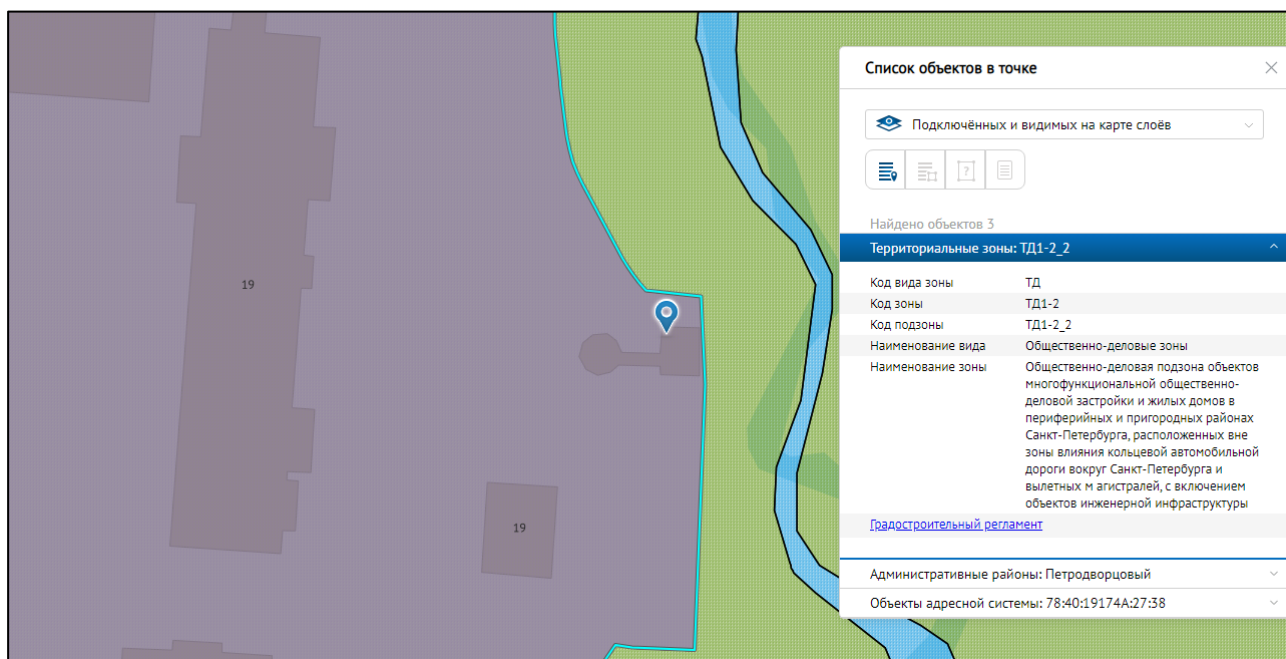


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



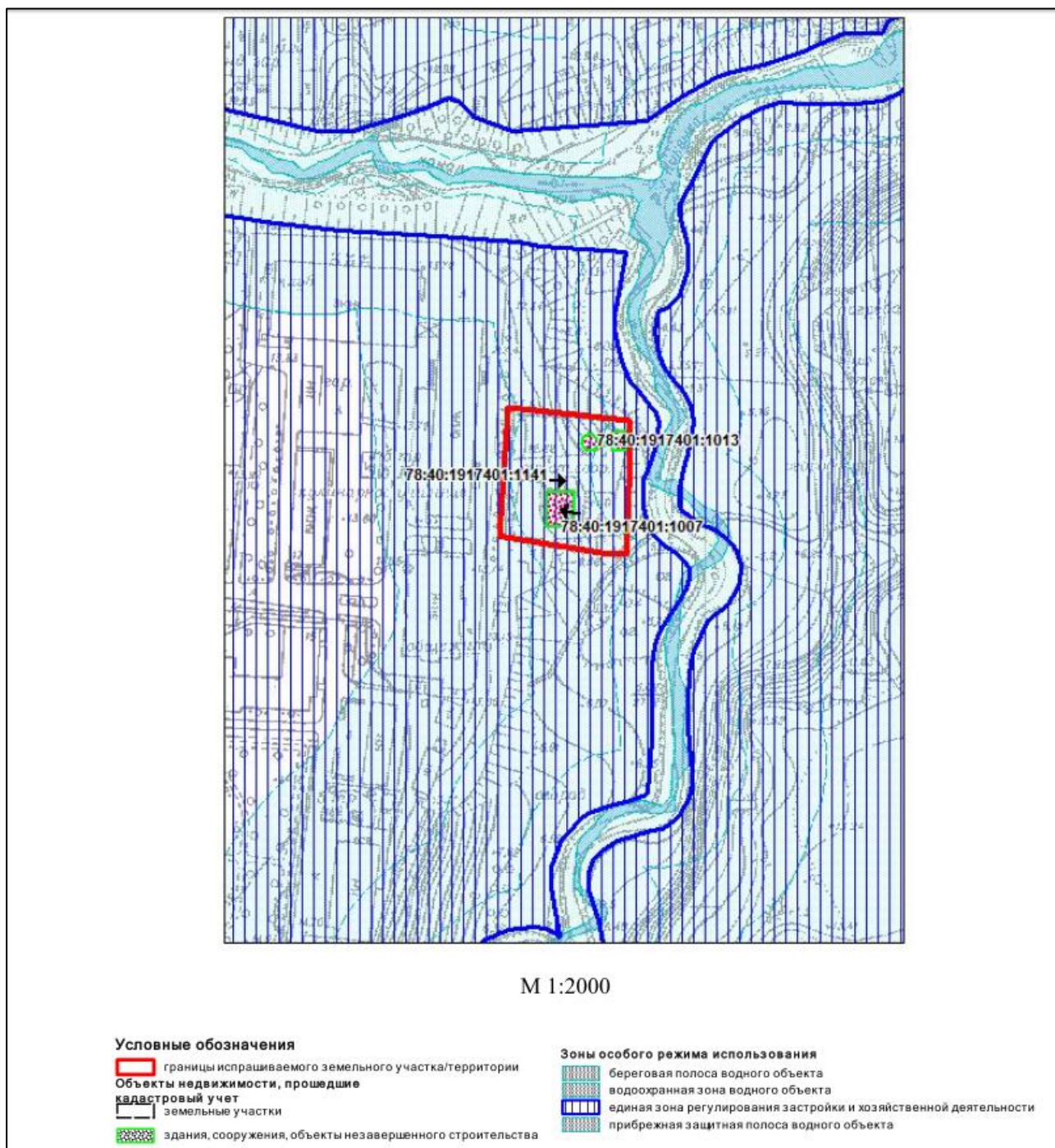


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б, (кадастровый номер 78:40:1917401:1141)

Озеленение земельного участка

Участок частично включен в Перечень территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанный в приложении 7 к Закону (ЗНОП № РО-40-125-1 площадью 25,40 га - сквер б/н на р. Кикенке (участок 1)).

Дополнительная информация:

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

- вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования;
- в границах рассматриваемого земельного участка расположены объекты капитального строительства: с кадастровым номером – 78:40:1917401:1007, наименование – нежилое здание, площадь объекта – 91,3 кв.м, этажность – 1 - эт., год постройки - 1981 (литера Б); с кадастровым номером – 78:40:1917401:1013, наименование – нежилое здание, площадь

объекта – 56,4 кв.м, этажность – 1 - эт., год постройки – 1982 (литера В).

В соответствии со ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса).

В соответствии с п. 8 ст. 27 и п. 12 ст. 85 Земельного Кодекса Российской Федерации не подлежат приватизации земельные участки в границах территорий общего пользования, а также земельные участки общего пользования, занятые скверами.

В соответствии с проектом Генерального плана Санкт-Петербурга, подготовленным Комитетом на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2016 № 795 «О подготовке проекта закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» предполагается отнести территорию, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, к функциональной зоне «Д» - общественно-деловая зона.

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.

1.2. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 01.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193665295 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера В не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 01.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193665295 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193667067 ограничения (обременения) прав на оцениваемый земельный участок:

Земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны с реестровым номером 78:40-6.393 от 29.11.2018.

В соответствии с Распоряжением КИО № 305-рз от 10.02.2023 «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, д. 19, литера Б» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли-продажи:

Земельный участок (весь) расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка (1960 кв.м) расположена в водоохранной зоне водного объекта.

Часть Земельного участка (1960 кв.м) расположена в прибрежной защитной полосе водного объекта.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, береговая полоса водного объекта, прибрежная защитная полоса водного объекта, водоохранная зона водного объекта.

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-130-13107 от 22.11.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б, В не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-22482/22-0-1 от 14.11.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Стрельна, Театральная аллея, д. 19, литера Б, с кадастровым номером: 78:40:1917401:1141, и сообщает следующее:

Указанный земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Обращаем ваше внимание, что запрашиваемый участок имеет общую границу с территорией, в отношении которой, согласно Закону Санкт - Петербурга от 02.07.2014 № 421-83 «О перечне участков территорий, в отношении которых предполагается провести комплексные экологические

обследования», предполагается провести комплексное экологическое обследование, обосновывающее придание этой территории правового статуса особо охраняемой природной территории регионального значения «Шунгеровский », а также частично располагается в границах планируемой к созданию в соответствии с Законом Санкт - Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» особо охраняемой природной территории регионального значения «Шунгеровский».

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-32384/22-0-1 от 09.12.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера В 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 (участок ЗРЗ(21)08).

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-32386/22-0-1 от 09.12.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б 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 (участок ЗРЗ (21)08).

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-32402/22-0-1 от 09.12.2022, земельный участок по адресу: Санкт- Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б (кадастровый номер: 78:40:1917401:1141) расположен в границах:

единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (21)08) 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.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Внешний вид здания



Фото № 2. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 6. Внешний вид земельного участка



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



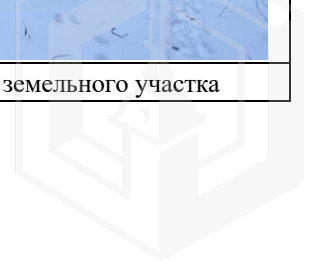
Фото № 8. Внешний вид земельного участка



Фото № 9. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 10. Внешний вид земельного участка




А К Т**контрольного осмотра нежилых зданий на земельном участке, расположенных по адресу:
Театральная аллея, дом 19, литера Б, В**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б
Площадь земельного участка, кв. м.	2 246
Кадастровый номер земельного участка	78:40:1917401:1141
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.

На земельном участке расположены здания, описанные далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б
Общая площадь, кв. м	91,3
Кадастровый номер	78:40:1917401:1007
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра наличие элементов благоустройства не выявлено.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 19.02.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера В
Общая площадь, кв. м	56,4
Кадастровый номер	78:40:1917401:1013
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра наличие элементов благоустройства не выявлено.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 19.02.2023, 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	19.02.2023



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 использование зданий в качестве объектов свободного назначения после проведения капитального ремонта.

Поскольку на земельный участок передается право заключения договора аренды, использование незастроенных частей участка под застройку может быть ограничено.

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	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера Б	91,3	78:40:1917401:1007	2 163 507	2 596 209
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Театральная аллея, дом 19, литера В	56,4	78:40:1917401:1013	1 336 493	1 603 791
Итого:					3 500 000	4 200 000

