

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Передовиков, дом 20,
литера А, кад. номер 78:11:0006115:2012

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга города федерального
значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пороховые,
ул. Передовиков, земельный участок 20а, кад. номер 78:11:0006115:2295.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 14.02.2023;

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.

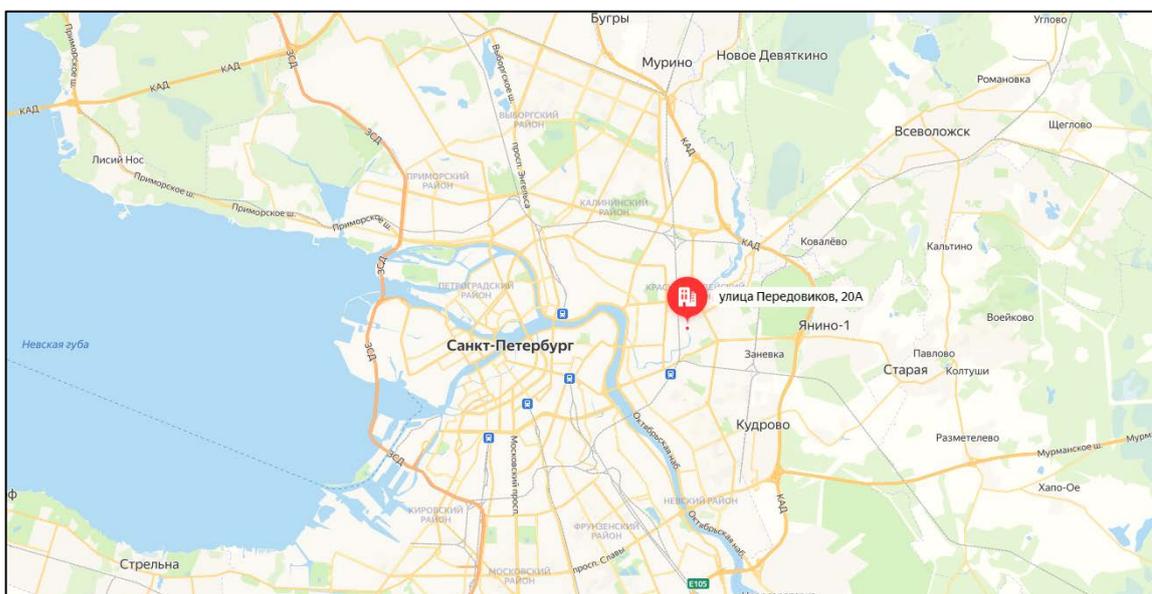


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

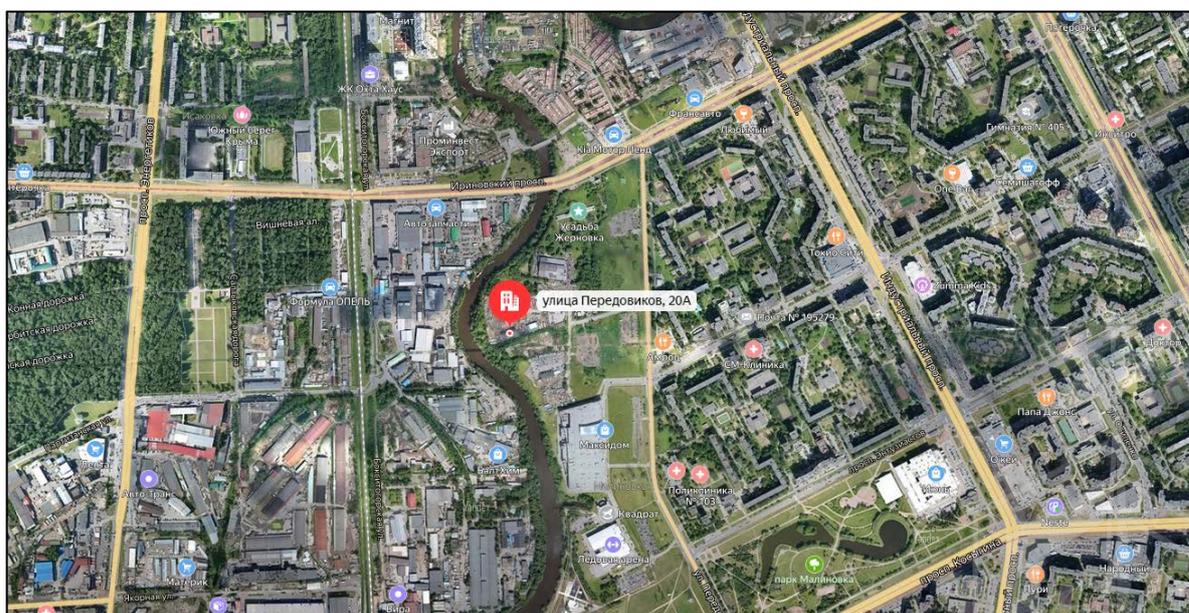


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пороховые, улица Передовиков, земельный участок 20а
Площадь земельного участка	897 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0006115:2295
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 237 389,43
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 494,30
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; деятельность по особой охране и изучению природы; общее пользование водными объектами; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:11:0006115:2295-78/011/2022-1 от 01.12.2022
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

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Передовиков, дом 20, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	190,1
Кадастровый номер	78:11:0006115:2012
Кадастровая стоимость здания, руб.	2 601 392,98
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	1 368,43
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	3 069 964,82
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	3 069 964,82
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0532/2009-089 от 09.10.2009
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены



Земельный участок		Действия ...
Дата обновления информации: 14.01.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:11:0006115:2295	
Дата присвоения кадастрового номера	01.12.2022	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пороховые, улица Передовиков, земельный участок 20а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пороховые, улица Передовиков, дом 20, литера А)	
Площадь, кв.м	897	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	2237389.43	
Дата определения	01.12.2022	
Дата внесения	14.12.2022	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:11:0006115:2295-78/011/2022-1 от 01.12.2022	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание		Действия ...
Дата обновления информации: 01.12.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:11:0006115:2012	
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Передовиков, дом 20, литера А	
Площадь, кв.м	190.1	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	2601392.98	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:6115:0:7	
Инвентарный номер	б/н	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0532/2009-089 от 09.10.2009	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

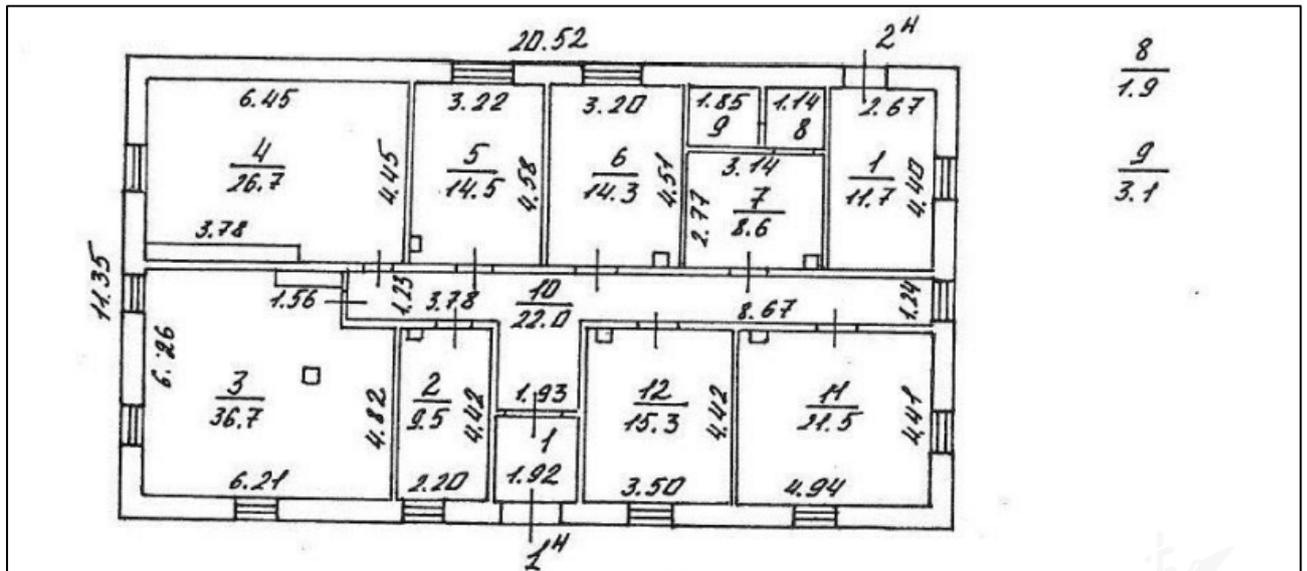


Рисунок 5. План 1 этажа

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

Окружение объекта оценки представлено промышленной застройкой.

В ближайшем окружении расположены: автосервисы, мастерские, гипермаркет Максидом и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 1,5 км от крупной транспортной магистрали – Заневский проспект.

Ближайшая станция метро «Ладожская» располагается в 37 минутах (3100 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 «Р2» - **зоны зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.**

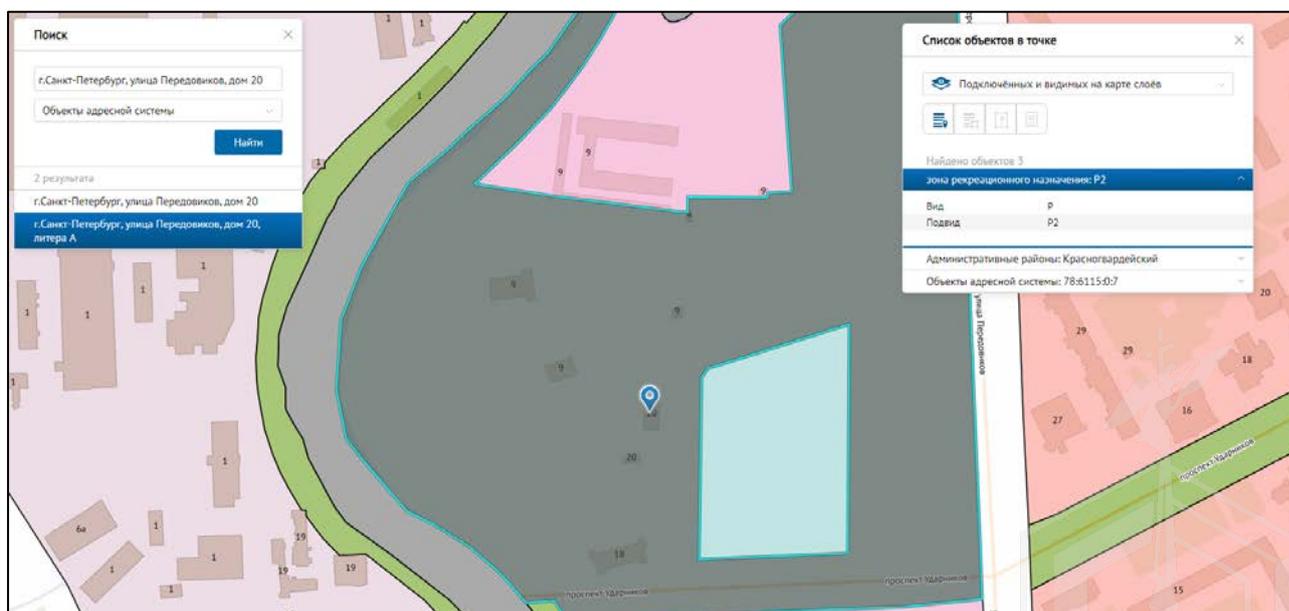


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **ТР2** - зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.

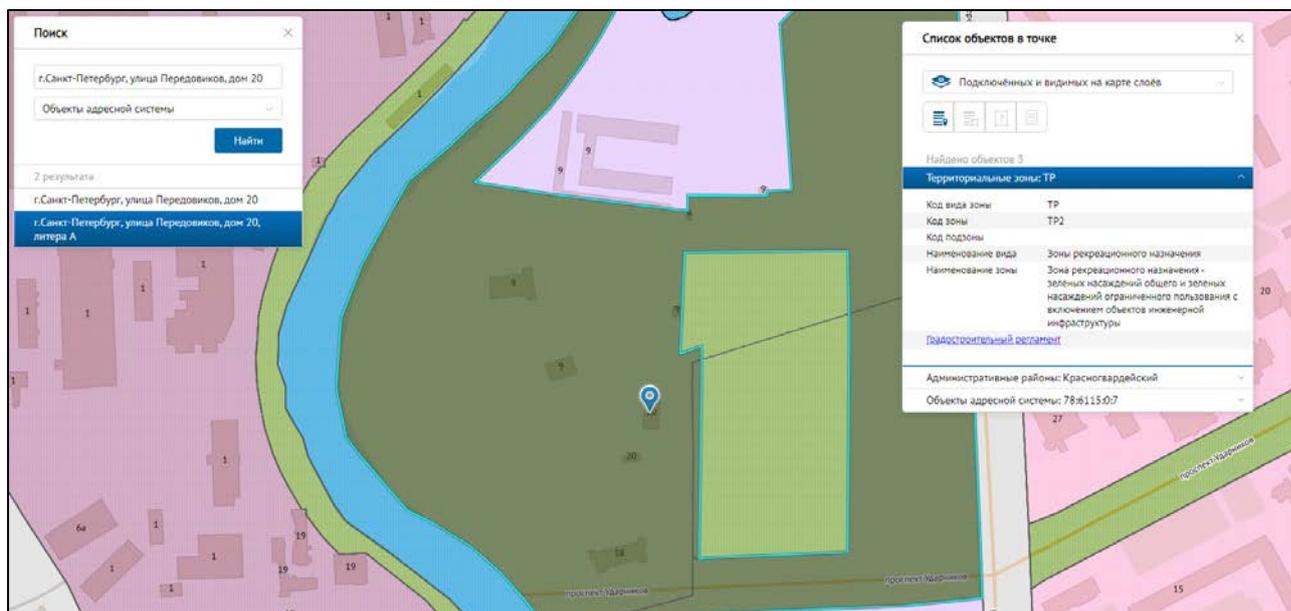


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



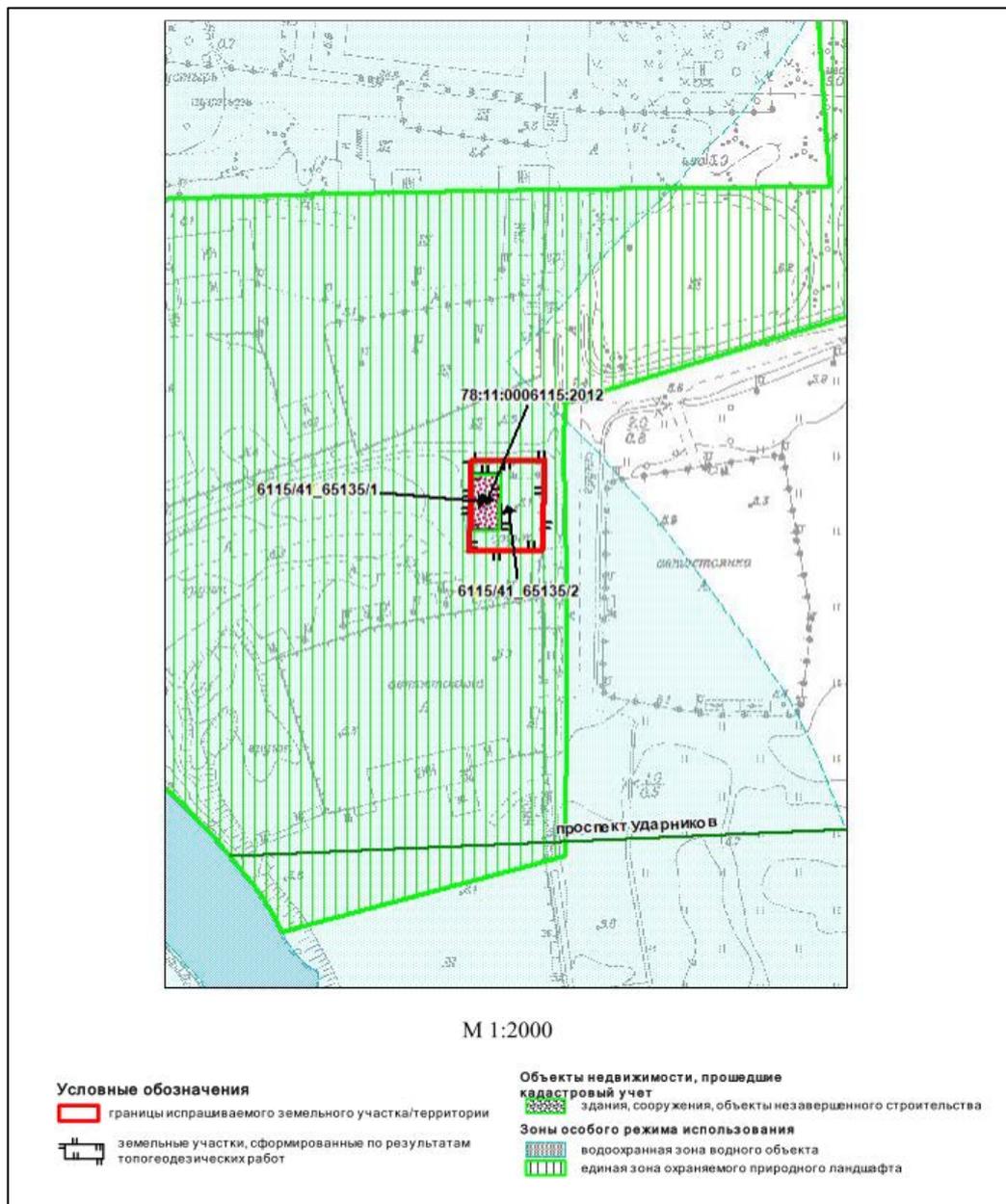


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, улица Передовиков, участок 20а, (кадастровый номер 78:11:0006115:2295)

Дополнительная информация:

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Участок расположен в границах территориальной зоны «ТР2» - зоны рекреационного назначения

- зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 «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» Участок расположен в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта «ЗОЛ(11)02». Объекты культурного наследия не выявлены.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «ТР2» вид разрешенного использования земельного участка «предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) отнесен к основным видам разрешенного использования. Утвержденная документация по планировке территории, в границах которой расположен Участок (далее - ППТ и ПМ), отсутствует. Распоряжение Комитета на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Согласно сведениям АИС УГД Участок расположен в водоохранной зоне водного объекта.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220017502 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 10.12.2022 г. № КУВИ-001/2022-220030275 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 243-рз от 02.02.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 20, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пороховые, ул. Передовиков, земельный участок 20а» 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 охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ(11)02), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

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» Объект расположен в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ (11) 02), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1806 от 04.02.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 20, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-443/23-0-1 от 24.01.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, улица Передовиков, земельный участок 20а с кадастровым номером 78:11:0006115:2295, земельный участок не входит в границы ООПТ местного значения.

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



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта

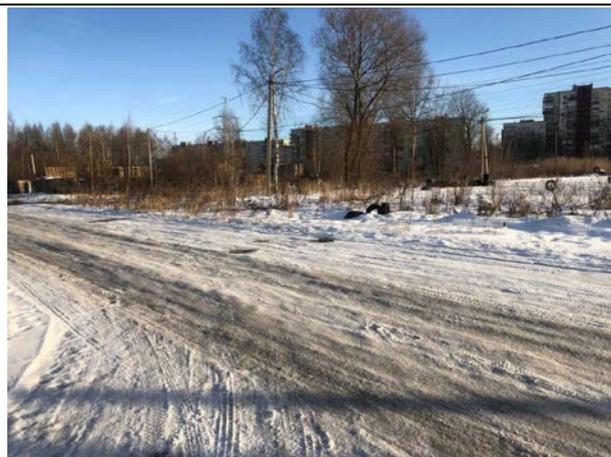


Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания



Фото № 7. Внешний вид здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10. Внешний вид здания



Фото № 11. Внешний вид здания



Фото № 12. Внешний вид здания



Фото № 13. Внешний вид здания

Фото № 14. Внешний вид здания





Фото № 15. Внешний вид здания



Фото № 16. Внешний вид здания



Фото № 17. Внешний вид здания



Фото № 18. Внешний вид здания



А К Т**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу
Санкт-Петербург, улица Передовиков, дом 20, литера А**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пороховые, улица Передовиков, земельный участок 20а
Площадь земельного участка, кв. м.	897
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0006115:2295
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 расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Передовиков, дом 20, литера А
Общая площадь, кв. м	190,1
Кадастровый номер	78:11:0006115:2012
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Элементы благоустройства визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.02.2023, 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	14.02.2023



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Поскольку земельный участок находится в зоне рекреационного назначения, то строительство/реконструкция будет возможна в границах существующего здания.

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 реконструкция здания под автосервис, автомагазин, склад, легкое производство и. т. д.*

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	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пороховые, ул. Передовиков, земельный участок 20а	897	78:11:0006115:2295	2 240 000	2 240 000
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, улица Передовиков, дом 20, литера А	190,1	78:11:0006115:2012	1 133 333	1 360 000
Итого:					3 373 333	3 600 000

