

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Прядильный переулок,
дом 12/163, литера А, кад. номер 78:32:0001254:1388

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Прядильный переулок,
дом 12, литера А, кад. номер 78:32:0001070:3001.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 30.03.2023;

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.

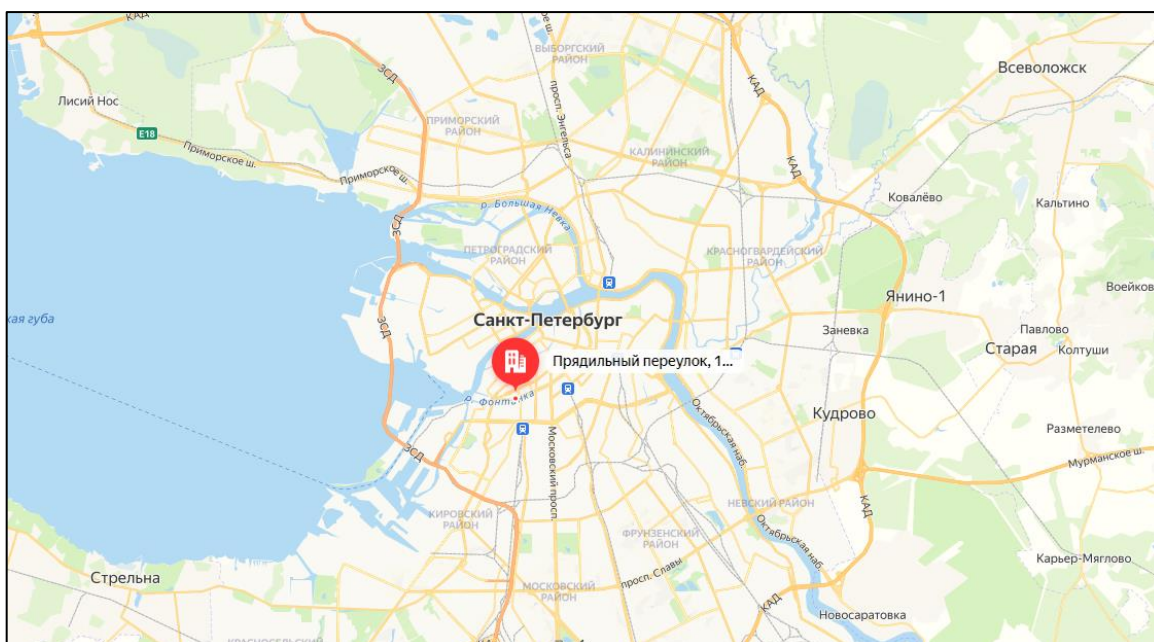


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

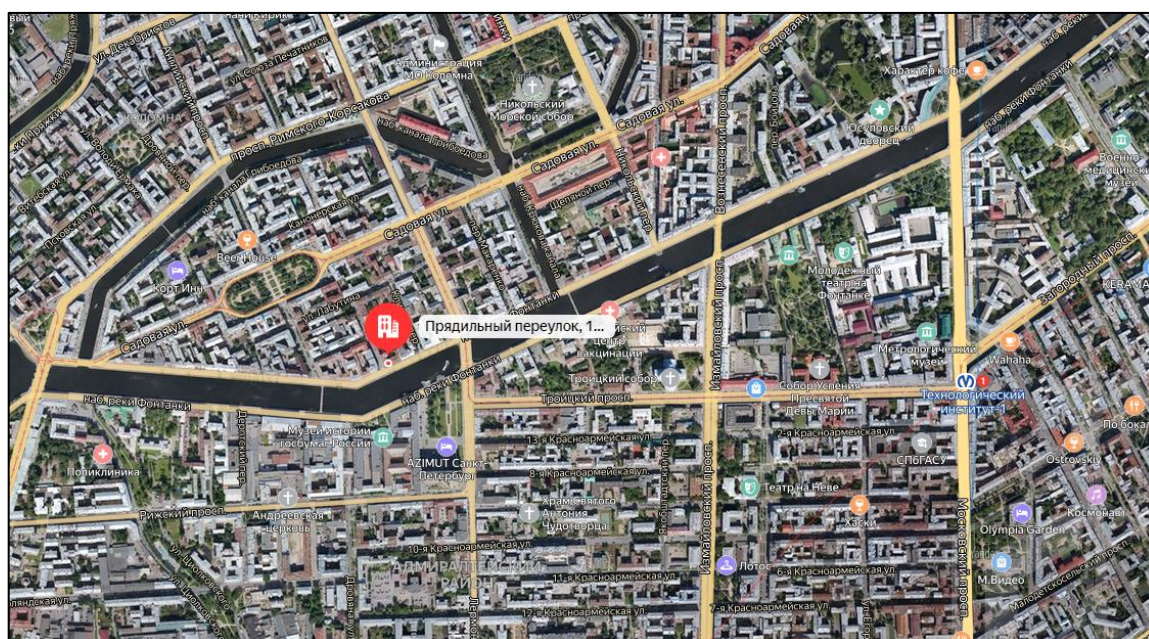


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Пряжильный переулок, дом 12, литера А
Площадь земельного участка	2 007 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001070:3001
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	83 113 885,61
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	41 412,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001070:3001-78/011/2023-1 от 30.01.2023
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, Пряжильный переулок, дом 12/163, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	2 426
Кадастровый номер	78:32:0001254:1388
Кадастровая стоимость здания, руб.	10 157 113,24
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	4 186,77
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	7 386 408,37
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	3 730 731,51
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001254:1388-78/011/2020-1 от 09.12.2020
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1835
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	4, в том числе подземных 1
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-20-1365/22 от 29.12.2022 Объект отключен от инженерных коммуникаций.
Текущее использование	Здание не используется, законсервировано, затянута строительной сеткой, оконные и дверные проемы защиты/заложены, доступ не обеспечен.



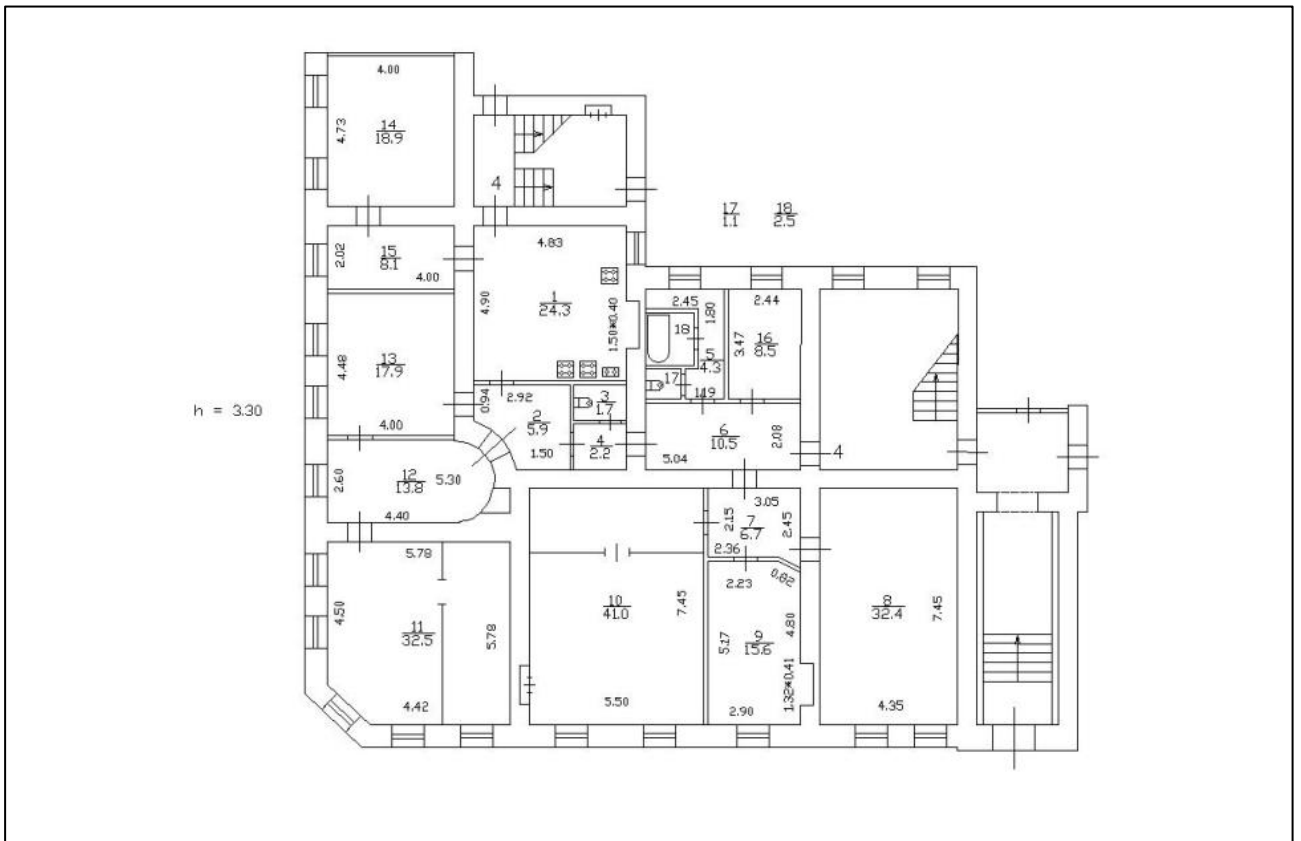


Рисунок 6. План 1 этажа

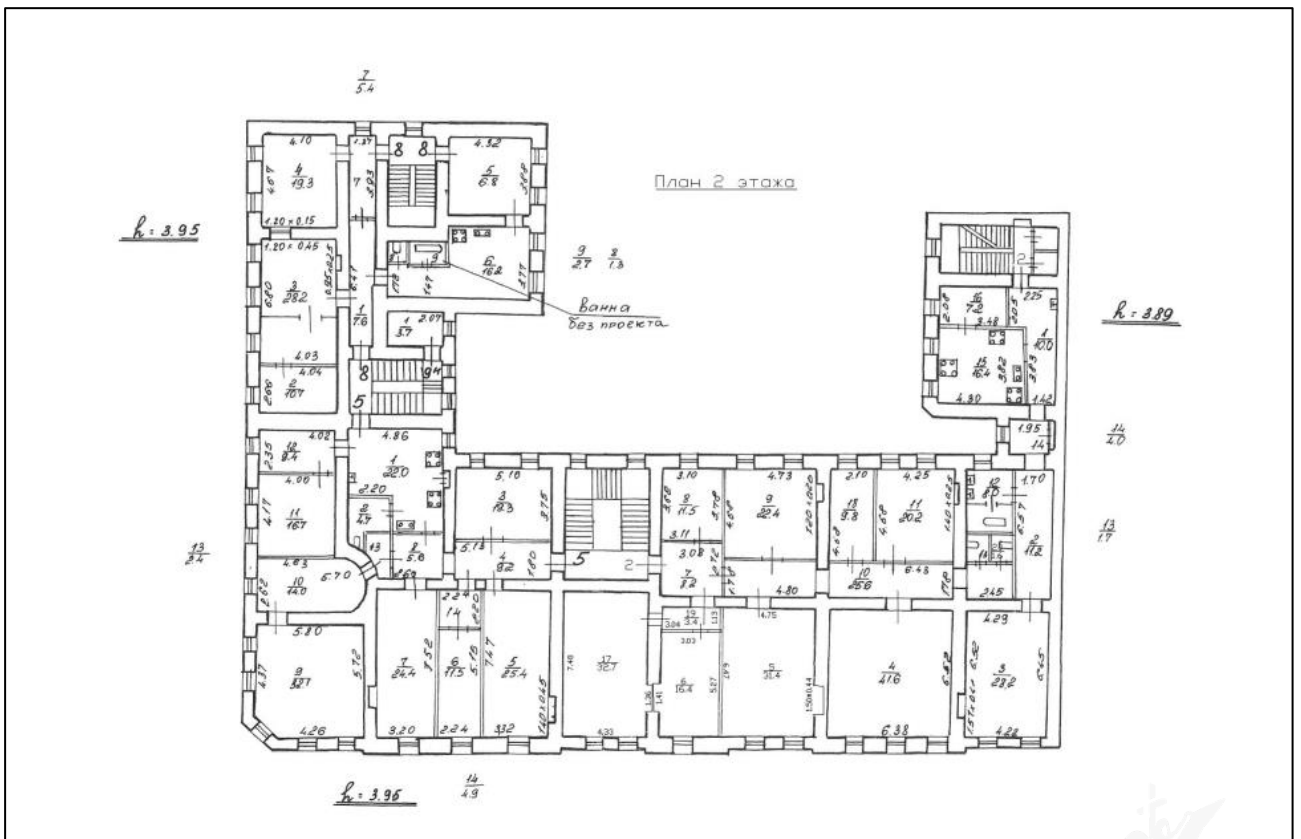


Рисунок 7. План 2 этажа



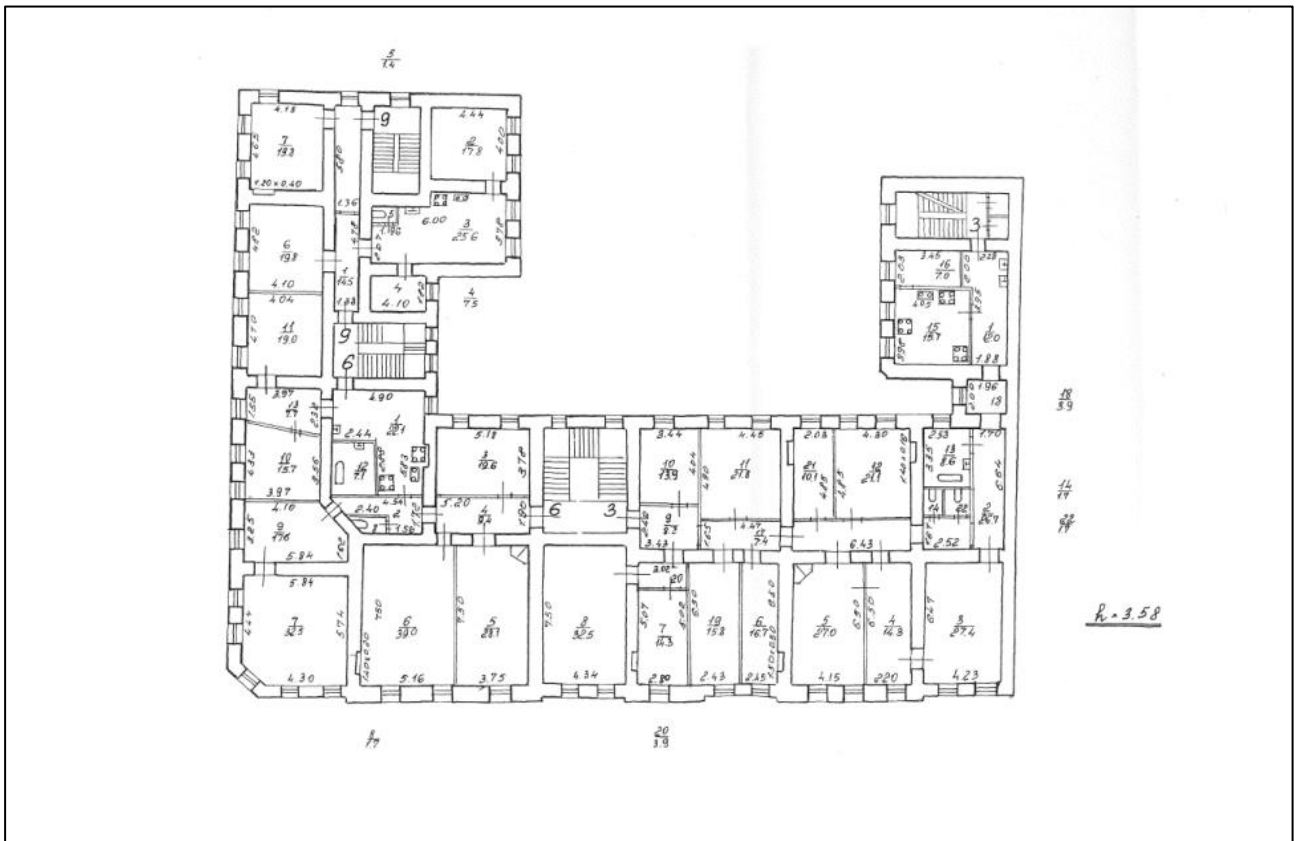


Рисунок 8. План 3 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

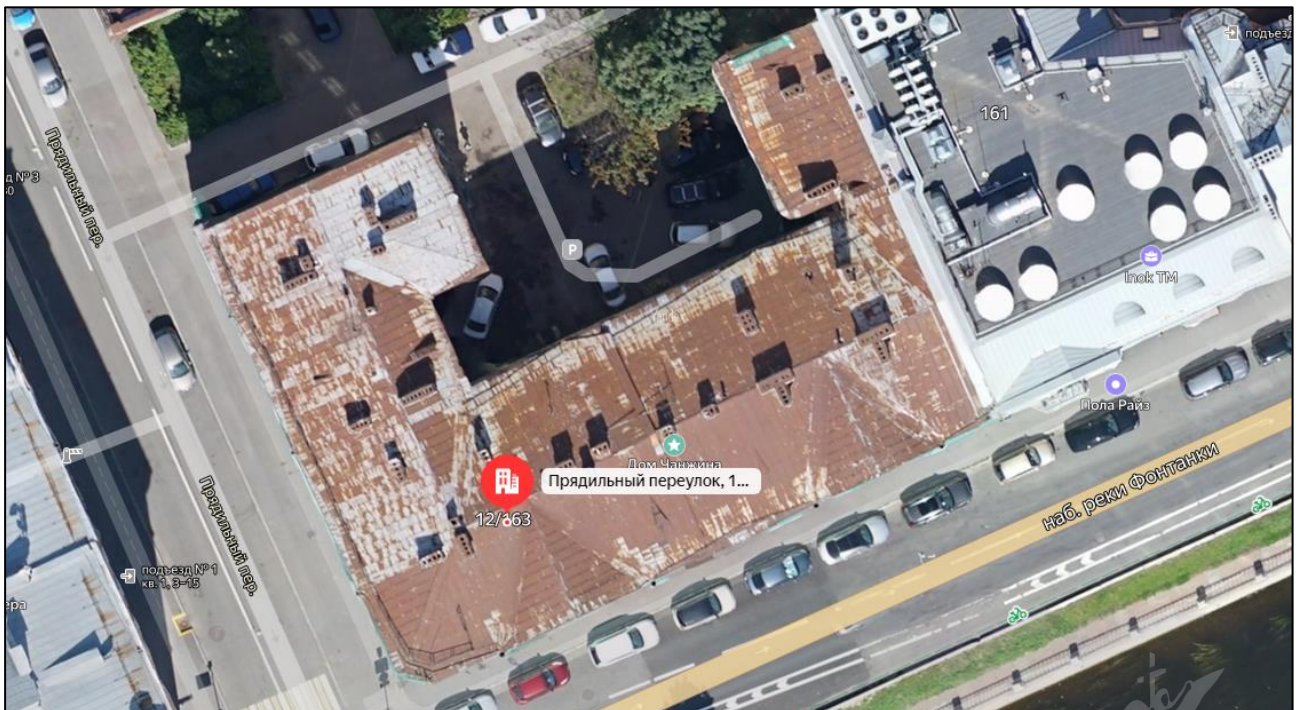


Рисунок 9. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: гостиницы, медицинские заведения, детский сад, музеи, рестораны и др. объекты. В пешей доступности расположен Покровский сквер.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен первой линии крупной транспортной магистрали – наб. реки Фонтанки.

Ближайшая станция метро «Балтийская» располагается в 17 минутах (1 400 м) пешей доступности.

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

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 **ЗЖД - Зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

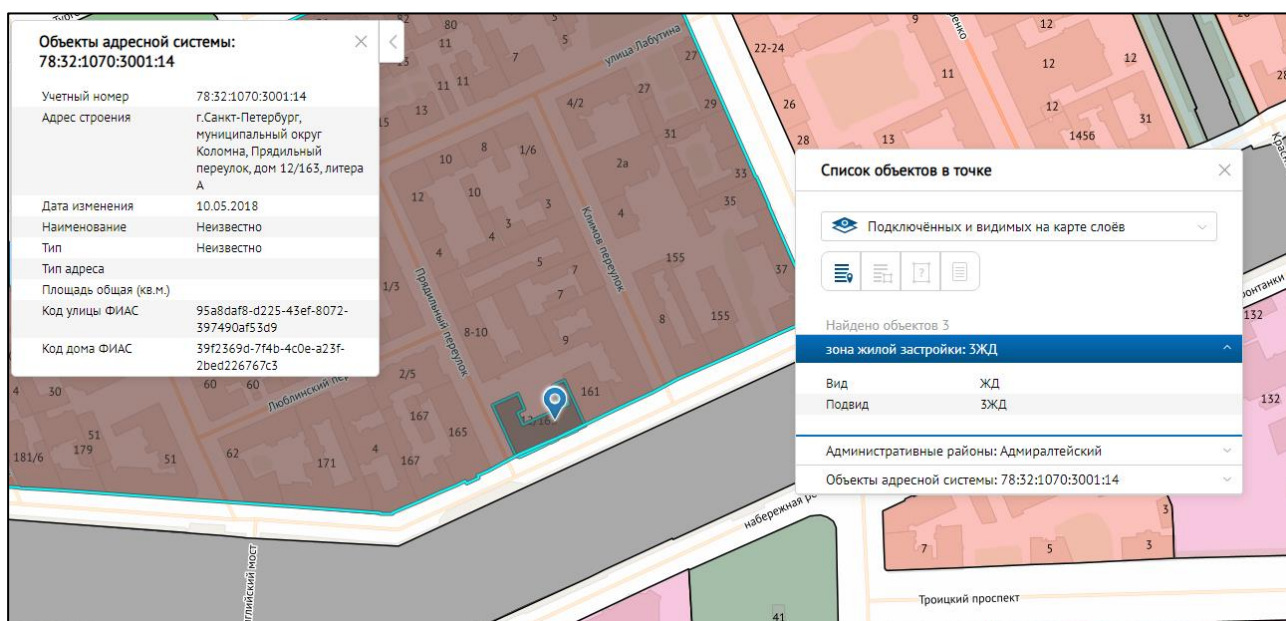


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 **ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



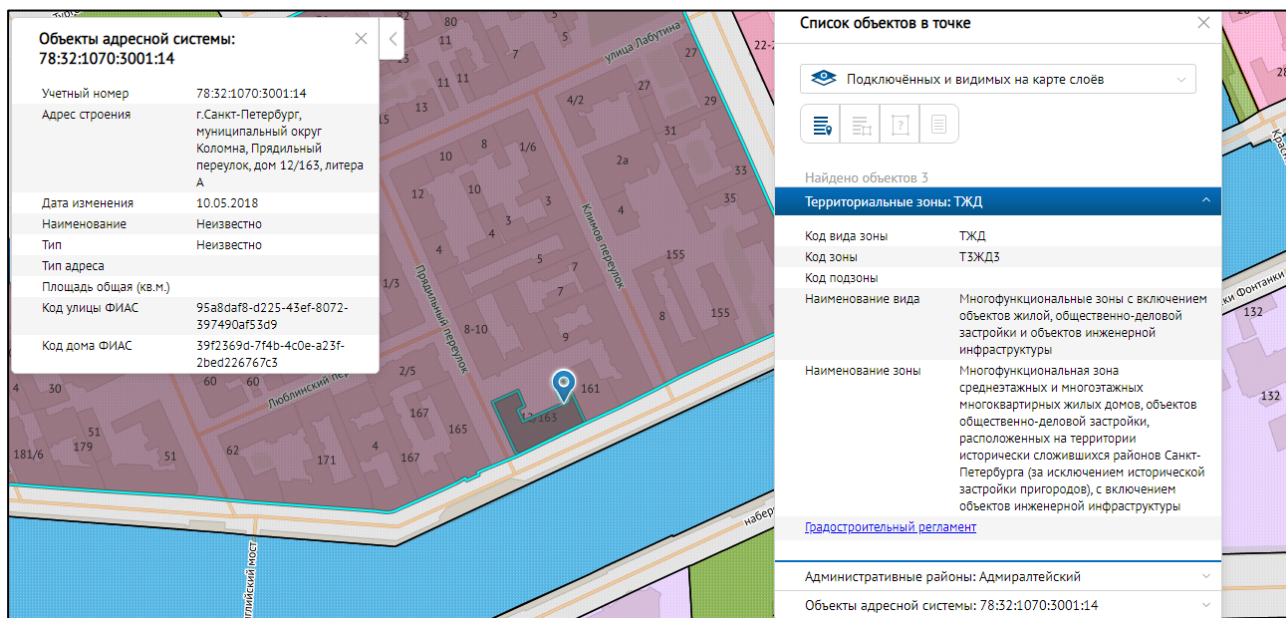


Рисунок 11. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2009 № 1520 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ул. Лабутина, Климовым пер., наб. р. Фонтанки, Прядильным пер., в Адмиралтейском районе" (далее ППТ и ПМ).

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах земельного участка, учтенного как застроенный (ЗЗУ-15), с функциональным назначением объекта капитального строительства - административное здание.

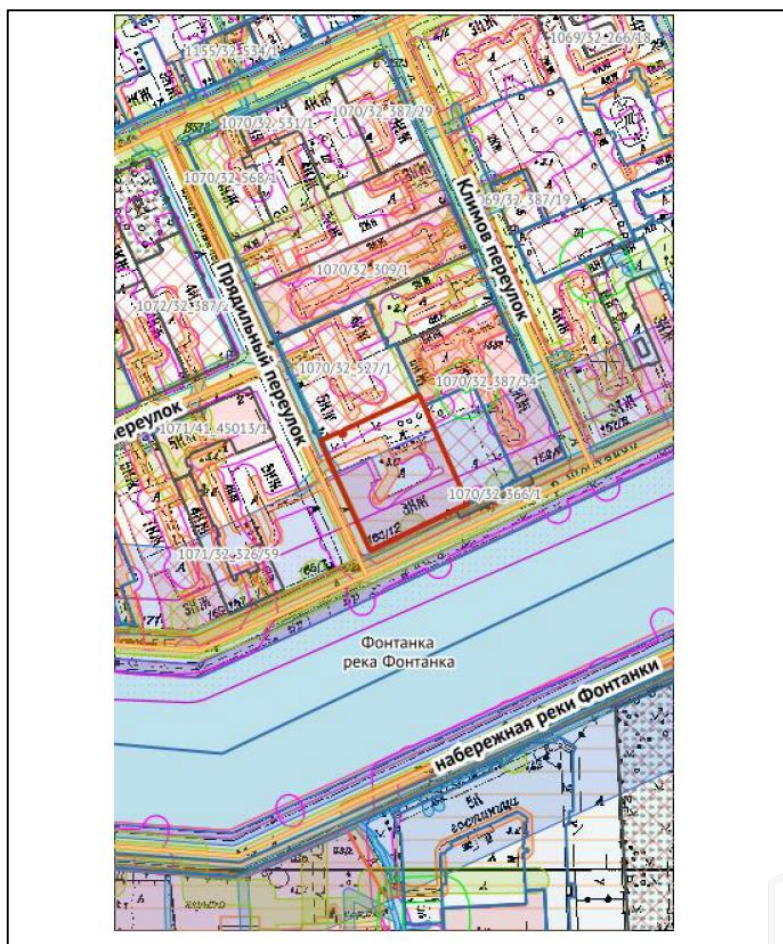


Рисунок 12. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 12, литера А, (кадастровый номер 78:32:0001070:3001)

Условные обозначения	
	Границы испрашиваемого земельного участка/территории
	Объекты капитального строительства (OKS_Palata)
	Здания
	Сооружения (полигоны)
	Сооружения (линии)
	Объекты незавершенного строительства (полигоны)
	Объекты незавершенного строительства (линии)
Водные объекты	
	Озера, крупные реки
	Реки, каналы, ручьи
	Учтенные ЗУ
	ТГР
	Временные ЗУ
	ЗУ ИТК
	Части земельного участка (зоны особого режима использования)
	Геонимы
Зоны ОРИ	
	Охранная зона газораспределительной сети
	Охранная зона магистральных трубопроводов
	Охранная зона водопроводных сетей
	Охранная зона тепловых сетей
	Охранная зона канализационных сетей
	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
	Охранная зона сетей связи и сооружений связи
	Охранная зона воздушных линий электропередачи
	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
	Зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
	Охранная зона объектов по производству электрической энергии
	Техническая и охранная зона метрополитена
	Техническая зона Западного скоростного диаметра
	Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги
	Охранная зона Канонерского тоннеля
	Территория объекта культурного наследия
	Охранная зона объектов культурного наследия
	Защитная зона объектов культурного наследия
	Единая охранная зона
	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Единая зона охраняемого природного ландшафта
	Водоохранная зона водного объекта
	Памятник природы
	Зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения
	Санитарно-защитная зона предприятий
	Зона охраняемого объекта
	Защитная парковая зона ГАО РАН
	Зона подстанций и других электротехнических сооружений

Рисунок 13. Условные обозначения

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»:

- рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах образованного земельного участка площадью 2007 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001070:3001, с видом разрешенного использования - для размещения административно-управленческих и общественных объектов;
- частично расположен в водоохранной зоне водного объекта.

В отношении части земельного участка, расположенной в границах объекта культурного наследия действие градостроительных регламентов не распространяется.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-221304360 зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав на оцениваемое нежилое здание: Объект относится к числу объектов культурного наследия.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 03.02.2023г. № КУВИ-001/2023-25098574 на оцениваемый земельный участок зарегистрированы следующие

ограничения (обременения) прав:

Учетный номер части	Площадь, кв.м	Ограничения/обременения
78:32:0001070:3001/3	977	Территория объекта культурного наследия
78:32:0001070:3001/4	1 411	Водоохранная зона водного объекта
78:32:0001070:3001/5	1 016	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
78:32:0001070:3001/6	561	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
78:32:0001070:3001/7	249	Охранная зона газораспределительной сети
78:32:0001070:3001/8	582	Охранная зона канализационных сетей
78:32:0001070:3001/9	2	Охранная зона канализационных сетей
78:32:0001070:3001/10	47	Охранная зона водопроводных сетей
78:32:0001070:3001/11	51	Охранная зона водопроводных сетей
78:32:0001070:3001/12	22	Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:32:0001070:3001/13	13	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
78:32:0001070:3001/14	318	Право прохода и проезда
78:32:0001070:3001/15		Водоохранная зона
78:32:0001070:3001/16		Прибрежная защитная полоса

В соответствии с Распоряжением КИО № 641-рз от 22.03.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Прядильный переулок, д. 12/163, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Прядильный переулок, д. 12, литера А» ограничения и обременения, подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи:

Объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Чанжина (М.В. Северова)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Земельный участок расположен в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Чанжина (М.В. Северова)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В соответствии с приказом Министерства Культуры 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 в границах территории исторического поселения.

Земельный участок расположен в зоне археологической разведки 2 (ЗА 2).

Часть Земельного участка (1411 кв.м) расположена в водоохранной зоне водного объекта.

Части Земельного участка (1016 кв.м, 13 кв.м) расположены в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка (977 кв.м) территория объекта культурного наследия.

Части Земельного участка (582 кв.м, 2 кв.м) расположены в охранной зоне канализационных сетей.

Часть Земельного участка (561 кв.м) расположена в охранной зоне канализационных тоннельных коллекторов.

Часть Земельного участка (318 кв.м.) право прохода и проезда.

Часть Земельного участка (249 кв.м) расположена в охранной зоне газораспределительной сети.

Части Земельного участка (51 кв.м, 47 кв.м) расположены в охранной зоне водопроводных сетей.

Часть Земельного участка (22 кв.м) расположена в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: водоохранная зона водного объекта, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона водопроводных сетей, охранный зона газораспределительной сети, охранный зона канализационных сетей, охранный зона канализационных тоннельных коллекторов, охранный зона сетей связи и сооружений связи, охранный зона тепловых сетей, территория объекта культурного наследия.

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-130-1658 от 16.02.2023 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Прядильный переулок, д. 12/163, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-1816/23-0-1 от 13.02.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Прядильный пер., дом 12/163, литера А, кадастровый номер 78:32:0001070:3001, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения, не входит в границы ООПТ местного значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-3162/23-0-1 от 14.02.2023 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 12, литера А (кадастровый номер: 78:32:0001070:3001) расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия "Дом Чанжина (М.В. Северова)" (адрес НПА: Фонтанки р. наб., 163; Прядильный пер., 12). Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) 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".

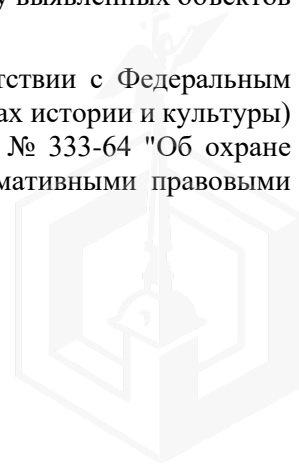
В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-3168/23-0-1 от 14.02.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломна, Прядильный переулок, дом 12/163, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Чанжина (М.В. Северова)".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта

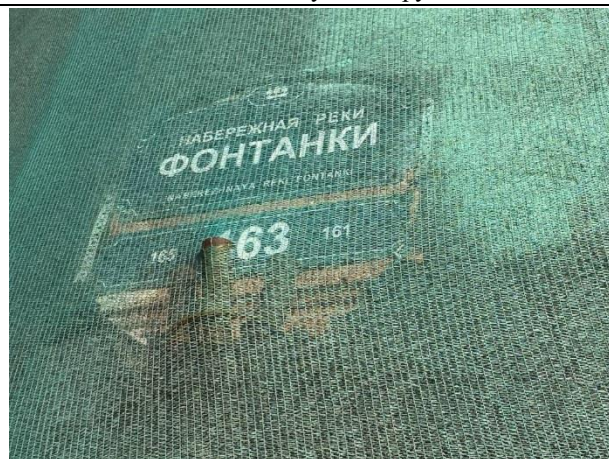


Фото № 4. Адресный указатель



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10. Дворовая территория



А К Т
контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 12/163, литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 12, литера А
Площадь земельного участка, кв. м.	2 007
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001070:3001
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	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 12/163, литера А
Общая площадь, кв. м	2 426
Кадастровый номер	78:32:0001254:1388
Этажность	4, в том числе подземных 1
Вход	5 с улицы, 9 со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Объект отключен от инженерных коммуникаций.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 30.03.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	Здание не используется, законсервировано, затянуто строительной сеткой, оконные и дверные проемы защиты/заложены, доступ не обеспечен.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	30.03.2023



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 здания в качестве объекта свободного назначения после проведения реконструкции.

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, Прядильный переулок, дом 12/163, литера А	2 007	78:32:0001070:3001	96 000 000	96 000 000
2	Нежилое здание		2 426	78:32:0001254:1388	20 000 000	24 000 000
Итого:					116 000 000	120 000 000

