

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

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148,  
литера Б, кад. номер 78:13:0007308:3023

земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом  
148, литера Б, кад. номер 78:13:0007308:6.

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 02.02.2023;

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.

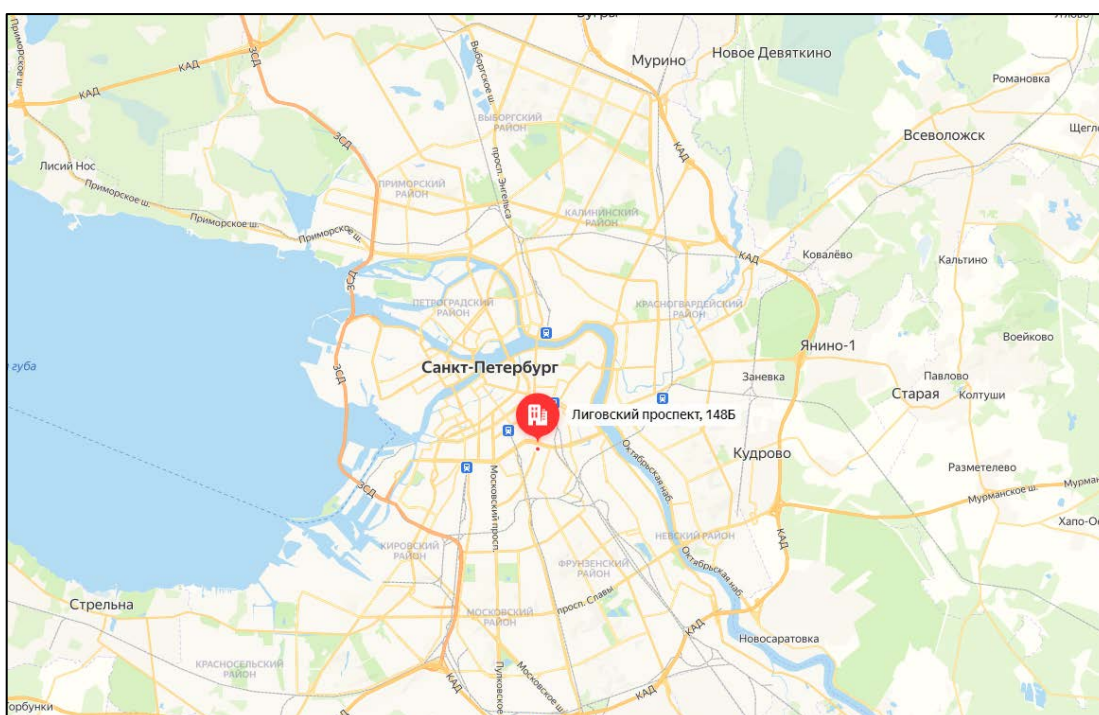


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

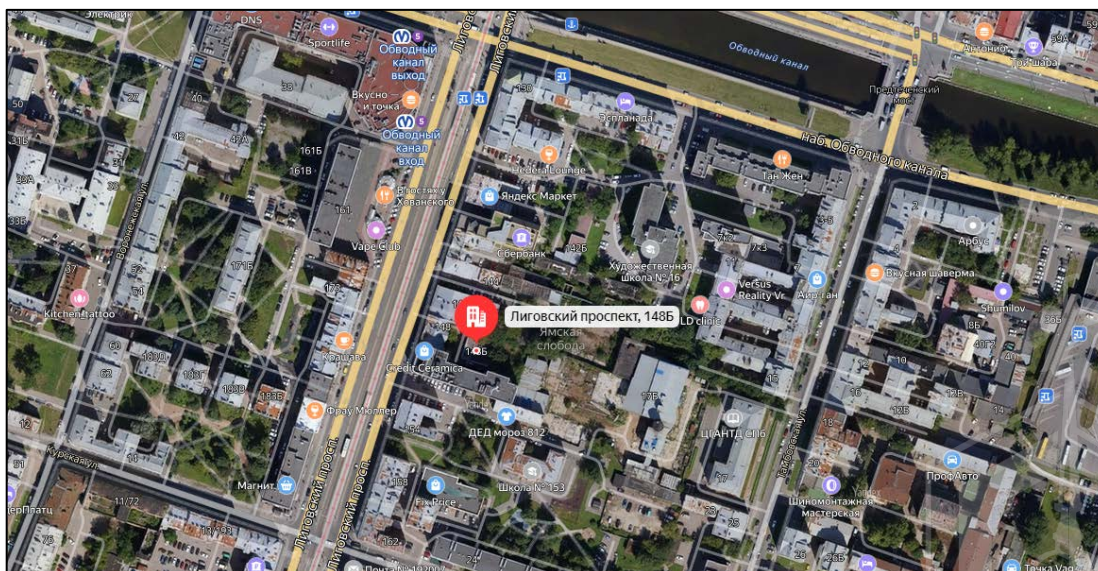


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б
Площадь земельного участка	1000 +/- 11 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:13:0007308:6
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	26 295 230,8
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	26 295,2
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-36/041/2014-072 от 24.02.2014
Подъезд к участку	Участок огорожен, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке инженерных коммуникаций не выявлено. На земельном участке расположен водосточный люк.

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	515,7
Кадастровый номер	78:13:0007308:3023
Кадастровая стоимость здания, руб.	6 139 511,74
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	11 905,2
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	1 604 760
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1470843.2 от 02.03.2001
Назначение	Нежилое
Наименование	Административное здание (нежилое строение)
Год ввода в эксплуатацию	1846
Год капитального ремонта / реконструкции	1995
Этажность	2, в том числе подземных цокольный
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление центральное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 12.12.2022 №07-13/57849, объекты инженерной инфраструктуры и тепловые сети, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «ТЭК СПб», в Здании отсутствуют Во время визуального осмотра в здании выявлены, водоснабжения, канализации, электроснабжения. Элементы благоустройства отключены от сетей или демонтированы.



<b>Земельный участок</b>		Действия ...
Дата обновления информации: 21.01.2023		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:13:0007308:6	
Дата присвоения кадастрового номера	21.07.2004	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б	
Площадь, кв.м	1000	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	29835014.80	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	20.01.2023	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Кадастровый номер	78:7308:6	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78-78-36/041/2014-072 от 24.02.2014	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0051/2006-434 от 11.09.2006 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-36/041/2014-072 от 24.02.2014 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-36/041/2014-072 от 25.02.2014	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

<b>Здание</b>		Действия ...
Дата обновления информации: 19.09.2020		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:13:0007308:3023	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б	
Площадь, кв.м	515.7	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	2	
Количество подземных этажей	цокольный	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1846	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	6139511.74	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Кадастровый номер	78:13:7308:6:50	
Инвентарный номер	-	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 1470843.2 от 02.03.2001	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

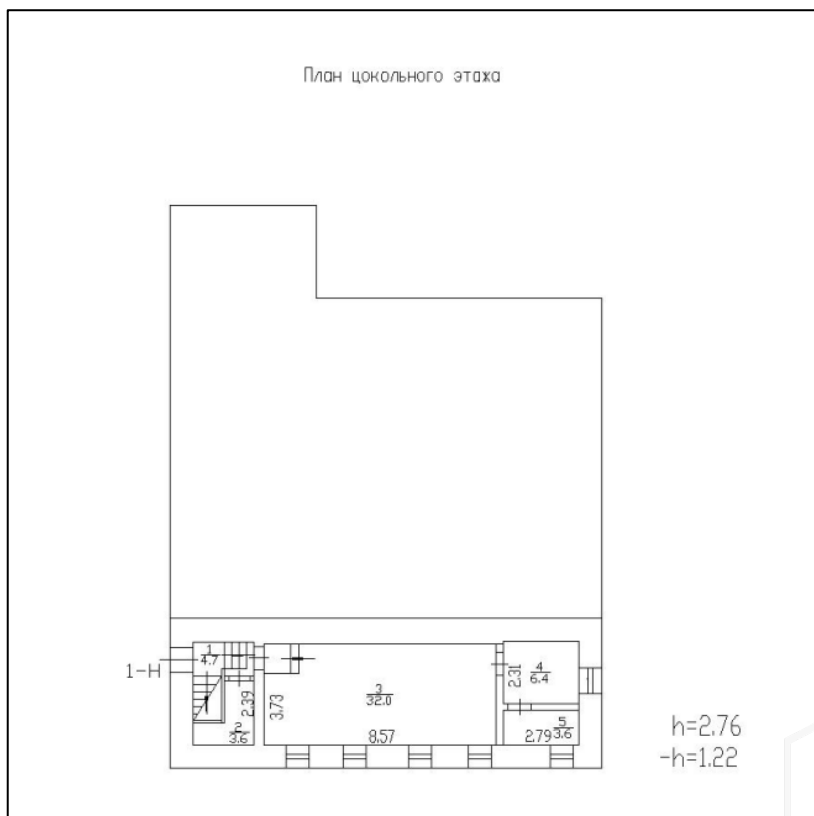


Рисунок 5. План цокольного этажа

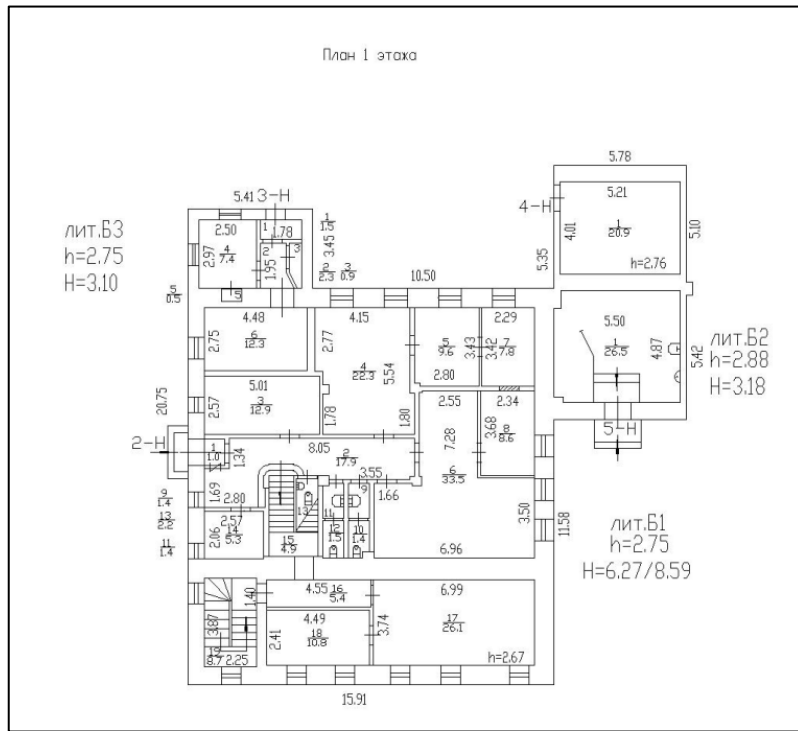


Рисунок 6. План 1 этажа

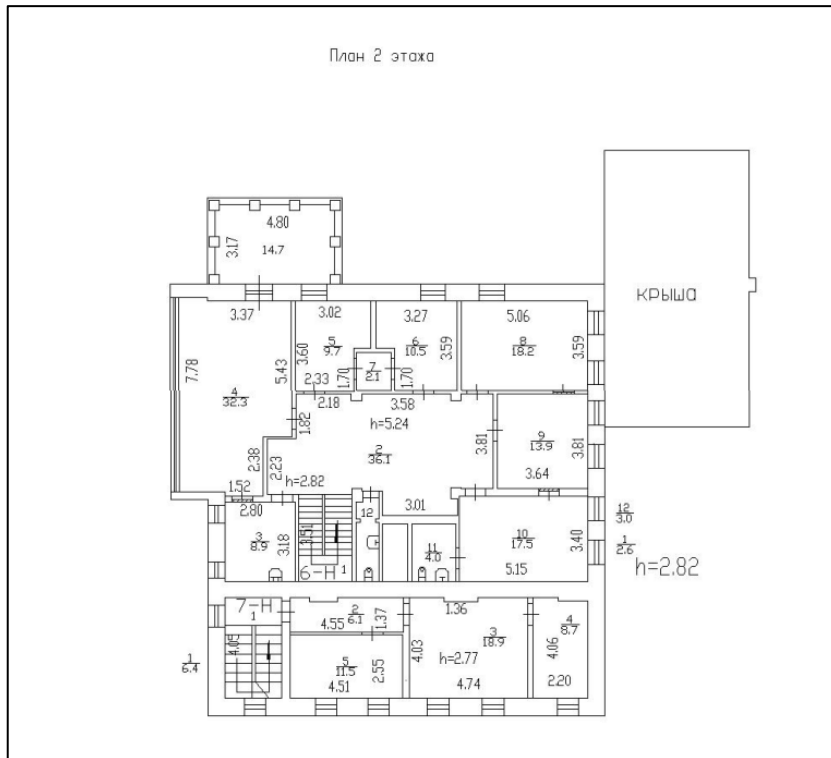


Рисунок 7. План 2 этажа

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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





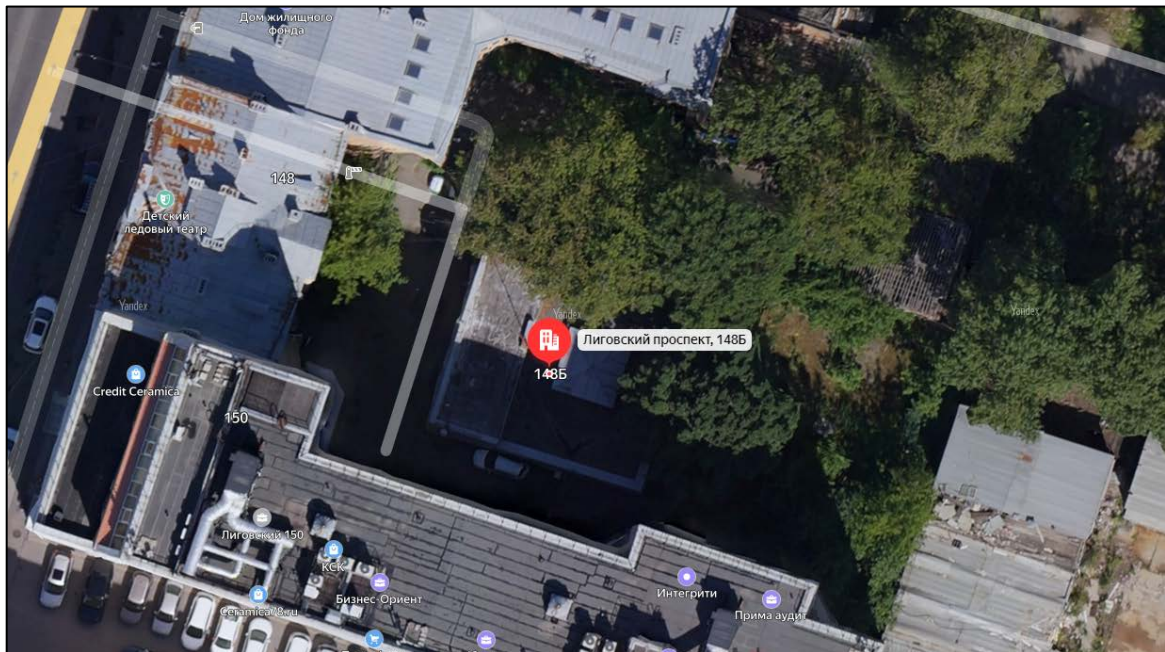


Рисунок 8. Локальное расположение объекта

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, одежды, рестораны, учебные заведения, спортзалы.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Лиговский проспект.

Ближайшая станция метро «Обводный канал» располагается в 3 минутах (288 м) пешей доступности.

Участок огорожен, доступ ограничен.

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



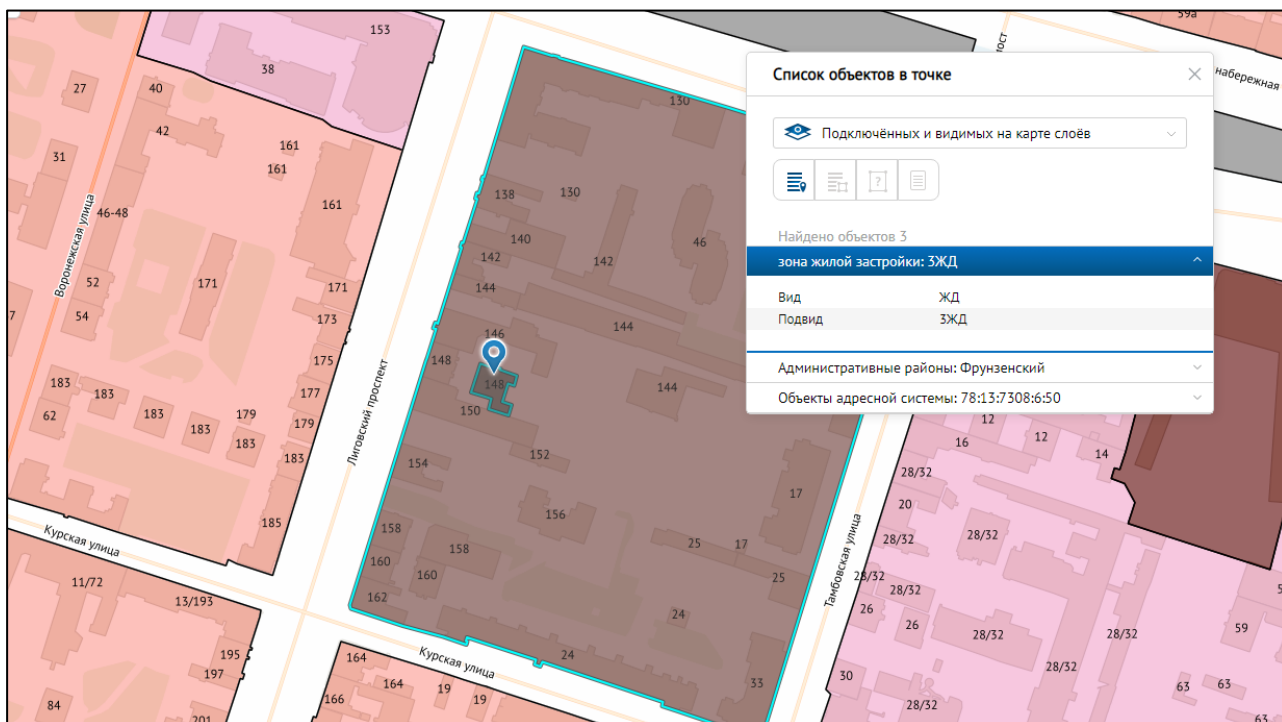


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования<sup>1</sup>

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 ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона среднеэтажных 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.

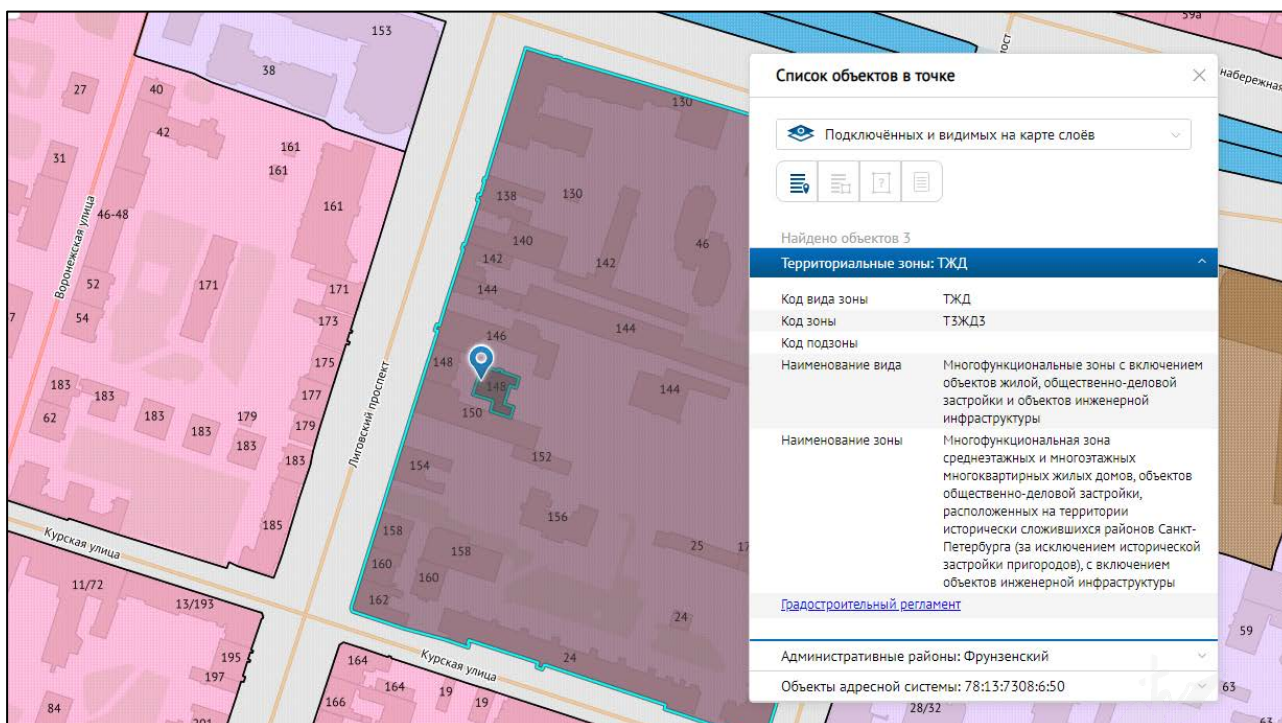


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

### Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки района Лиговского проспекта утвержден решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 27.07.1976 № 567. Рассматриваемый земельный участок восточной частью расположен в границах территории,

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



в отношении которой на основании распоряжения Комитета от 14.01.2019 № 01-11-6 осуществляется подготовка документации по планировке территории для размещения линейного объекта "Строительство Красносельско-Калининской линии от станции "Казаковская" до станции "Обводный канал - 2" с электродепо "Красносельское".

Согласно материалам разрабатываемой документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен вне границ линейного объекта регионального значения.

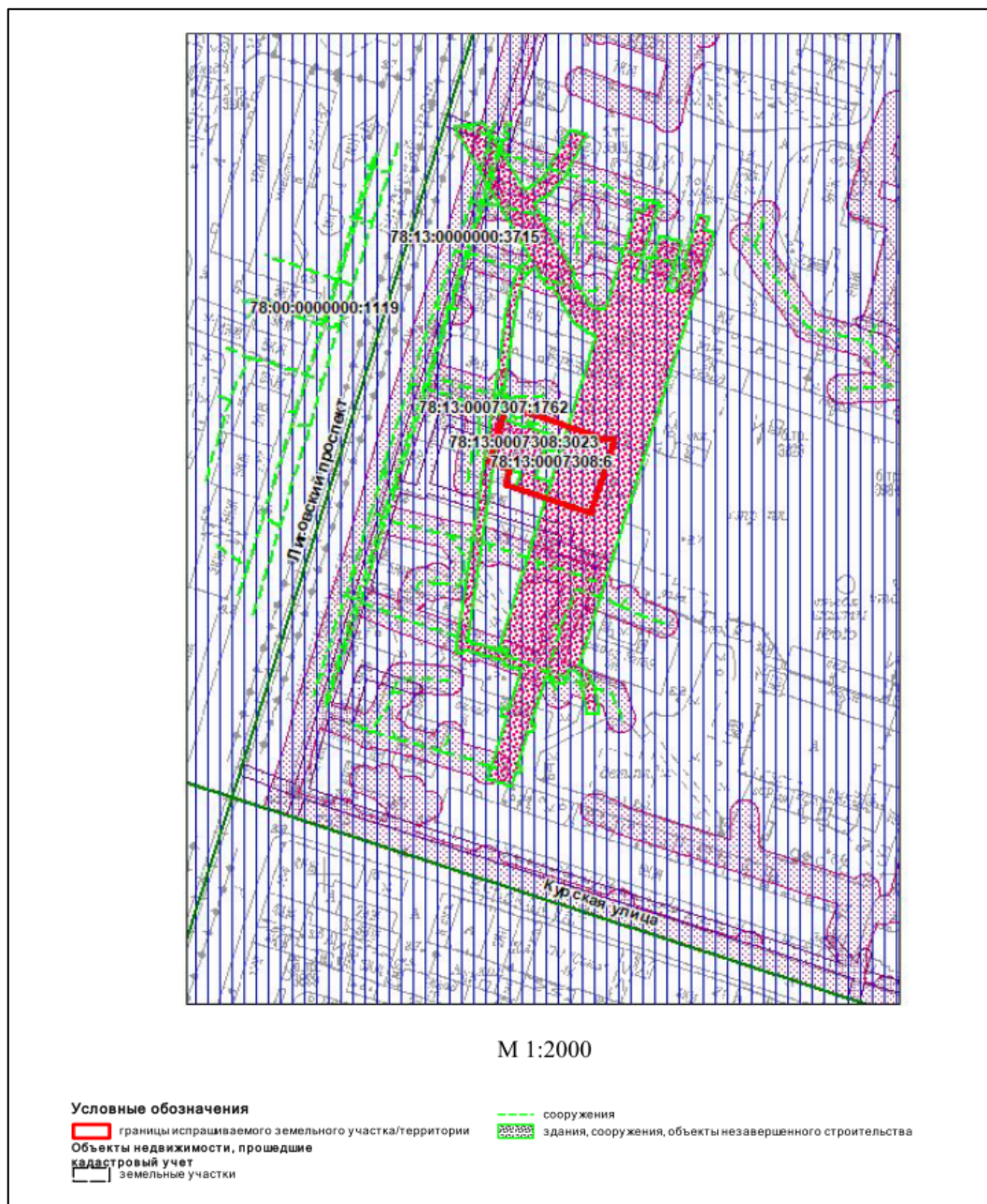


Рисунок 11. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б, (кадастровый номер 78:13:0007308:6)

#### **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»: - наименование рассматриваемого объекта недвижимости - административное здание (нежилое)

строение), кадастровый номер 78:13:0007308:3023, площадь - 515,7 кв.м. - вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007308:6 - для размещения административно-управленческих и общественных объектов, площадь - 1000 кв.м.

На основании обращения СПб ГУП "АТС Смольного" Комитетом по градостроительству и архитектуре выдан градостроительный план RU7811300033598 земельного участка по указанному адресу (регистрационный номер от 15.01.2020 № 01-26-3-24/20).

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.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90749900 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90751389 ограничения (обременения) прав на оцениваемый земельный участок:

Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:13:0007308:6/4	1 000	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
78:13:0007308:6/5	7	Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:13:0007308:6/6	152	Охранная зона канализационных сетей
78:13:0007308:6/7	1	Охранная зона канализационных сетей
3	Данные отсутствуют	Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга

В соответствии с Распоряжением КИО № 3165-рз от 28.12.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Литовский пр., д. 148, литера Б» 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(13) объектов культурного наследия.

Земельный участок (весь) площадью 1000 кв.м расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка, площадью 7 кв.м расположена в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

Часть Земельного участка, площадью 152 кв.м расположена в охранной зоне канализационных сетей.

Часть Земельного участка, площадью 1 кв.м расположена в охранной зоне канализационных сетей.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранная зона канализационных сетей;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- охранная зона сетей связи и сооружений связи.

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-130-8024 от



19.07.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Литовский пр., д. 148, литера Б не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-20397/22-0-1 от 31.10.2022 земельный участок с кадастровым номером 78:13:0007308:6 по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.148, литера Б, располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-26040/22-0-1 от 04.10.2022 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б (кадастровый номер: 78:13:0007308:6) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13)) 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 в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

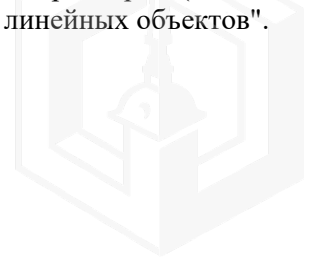
Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-26049/22-0-1 от 04.10.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13)).

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. Вход во двор через арку



Фото № 4. Вход во двор



Фото № 5. Дворовая территория



Фото № 6. Внешний вид земельного участка



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 8. Внешний вид земельного участка и здания





Фото № 9. Адресный указатель



Фото № 10. Внешний вид земельного участка



Фото № 11. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 12. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 13. Внешний вид здания



Фото № 14. Внешний вид здания



Фото № 15. Вход в здание

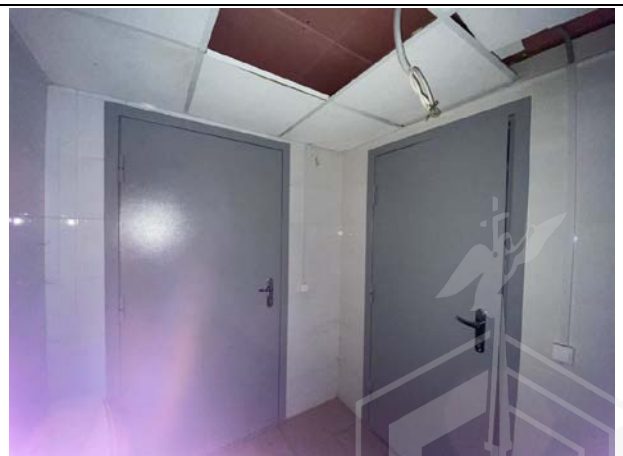


Фото № 16. Внутреннее состояние здания







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




**А К Т**  
**контрольного осмотра нежилого здания на земельном участке, расположенных по адресу**  
**Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б
Площадь земельного участка, кв. м.	1 000
Кадастровый номер земельного участка	78:13:0007308:6
Подъезд к участку	Участок огорожен, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке инженерных коммуникаций не выявлено. На земельном участке расположен водосточный люк.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Административное здание (нежилое строение)
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б
Общая площадь, кв. м	515,7
Кадастровый номер	78:13:0007308:3023
Этажность	2, в том числе подземных цокольный
Вход	4 со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра в здании выявлены элементы водоснабжения, канализации, электроснабжения. Элементы благоустройства отключены от сетей или демонтированы.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 02.02.2023, 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	02.02.2023



#### 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 земельный участок со зданием офисного назначения после проведения ремонта.

#### 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 округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 148, литера Б	1 000	78:13:0007308:6	27 216 000	27 216 000
2	Нежилое здание		515,7	78:13:0007308:3023	17 820 000	21 384 000
<b>Итого:</b>					<b>45 036 000</b>	<b>48 600 000</b>

