



## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, улица Чернышевского, дом 53, корпус 3
Площадь земельного участка	237 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001523:5
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 057 921,1
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	4 463,8
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/025/2011-252 от 04.05.2011
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-10-7583/22-0-1 от 11.08.2022 инженерные коммуникации на Объекте имеются.

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, улица Чернышевского, дом 53, корпус 3, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	374,7
Кадастровый номер	78:31:0001523:2043
Кадастровая стоимость здания, руб.	8 895 690,65
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	23 785,3
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	121 046,96
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	81 033,55
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-93/2004-689.1 от 02.07.2004
Назначение	Нежилое
Наименование	котельная
Год ввода в эксплуатацию	1958
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-10-7583/22-0-1 от 11.08.2022 инженерные коммуникации на Объекте имеются. В здании проходят транзитные трубы с запорной арматурой. В здании расположен водомерный узел. Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения. Элементы благоустройства отключены от сетей.



**Земельный участок**

Дата обновления информации: 15.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001523:5
Дата присвоения кадастрового номера	17.10.2000

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Площадь, кв.м	237
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов коммунального хозяйства

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1057921.10
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.01.2023

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1523:5
-------------------	-----------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78-78-42/025/2011-252 от 04.05.2011
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-42/025/2011-252 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

**Здание**

Дата обновления информации: 10.02.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001523:2043
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Площадь, кв.м	374.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1958

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	8895690.65
Дата определения	03.02.2022
Дата внесения	10.02.2022

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1523:5:100
Инвентарный номер	б/н

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78-01-93/2004-689.1 от 02.07.2004
--	--

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Рисунок 4. Справочная информация по зданию



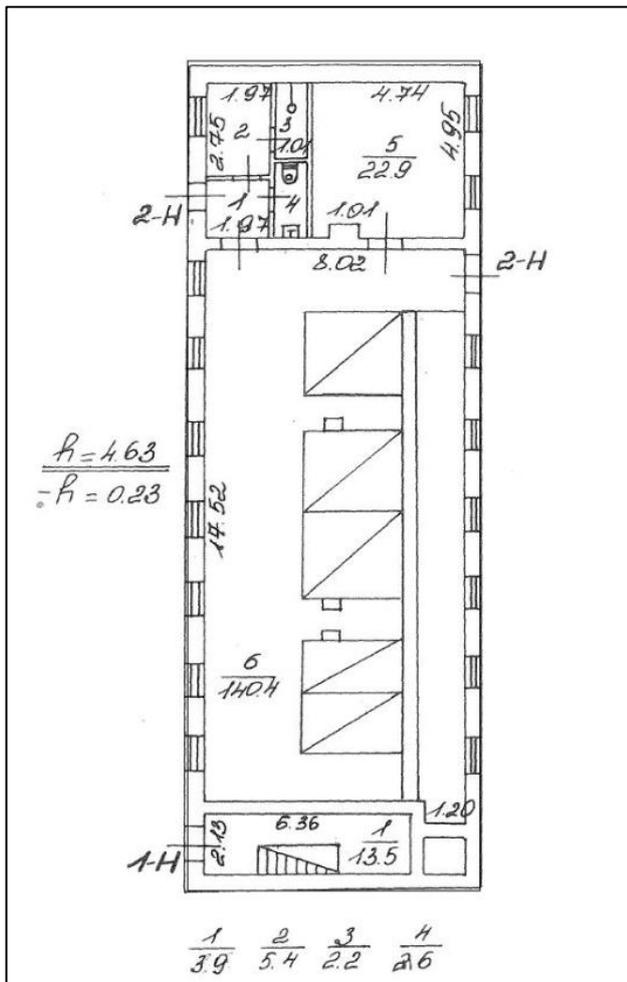


Рисунок 5. План цокольного этажа

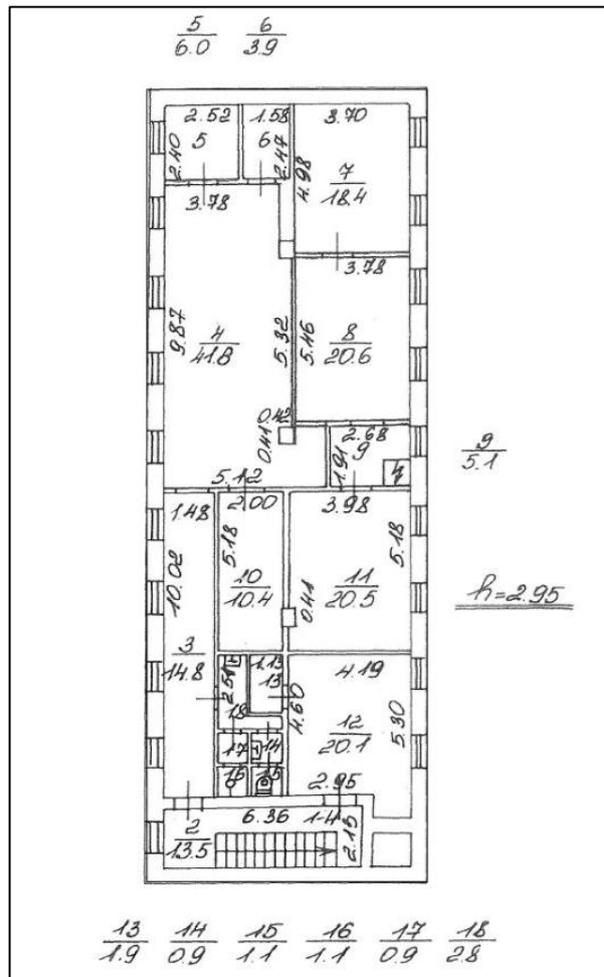


Рисунок 6. План 2 этажа

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

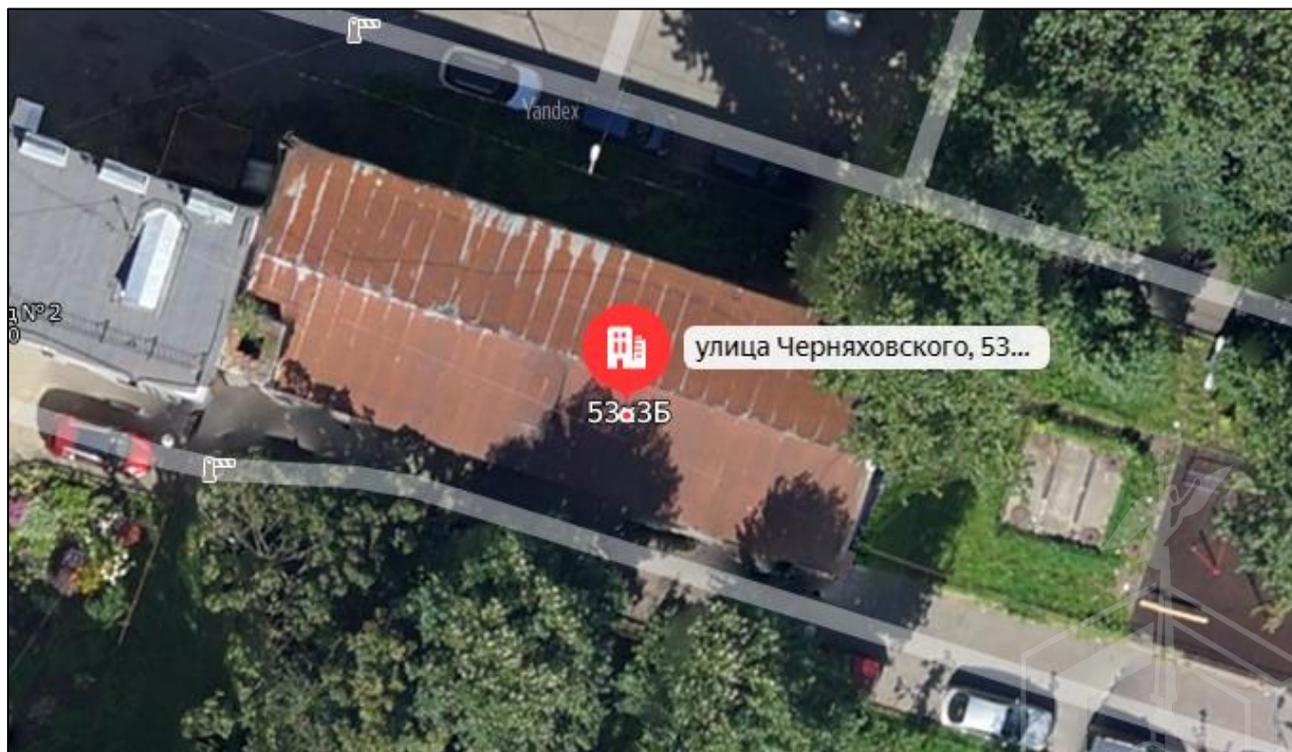


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: рестораны, гостиницы, учебные заведения, спортзалы, железная дорога.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 500 м от крупной транспортной магистрали – Лиговский проспект.

Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» располагается в 5 минутах (350 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 Д - **Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

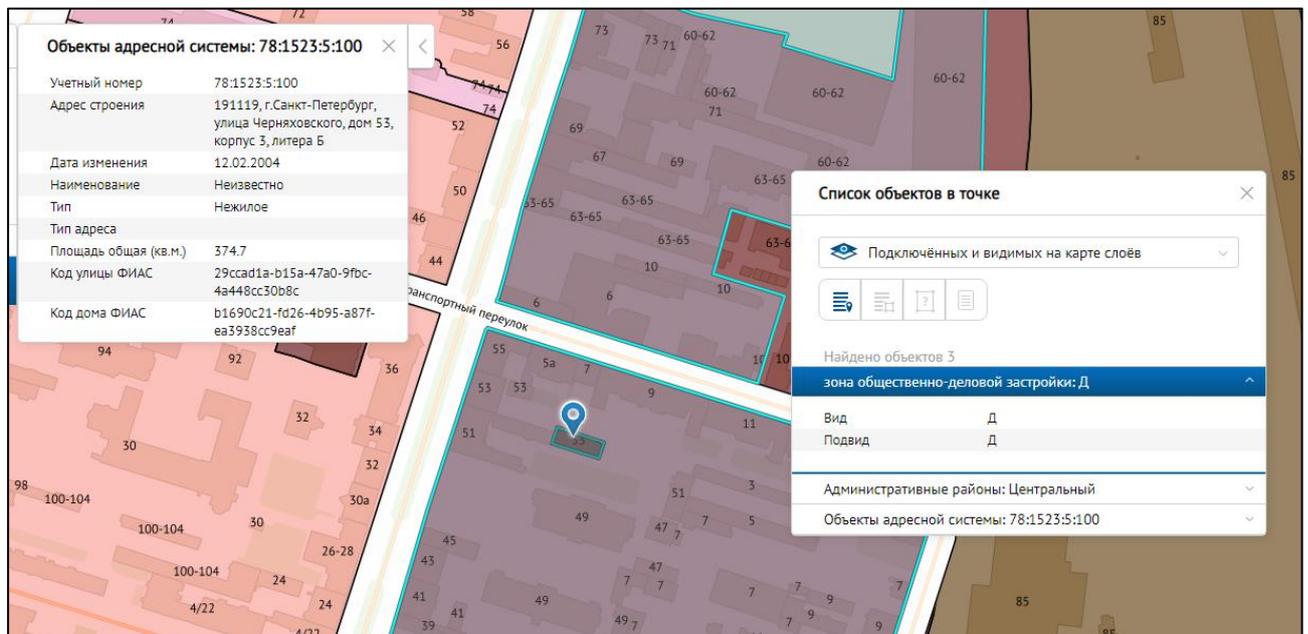


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования<sup>1</sup>

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 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.**

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



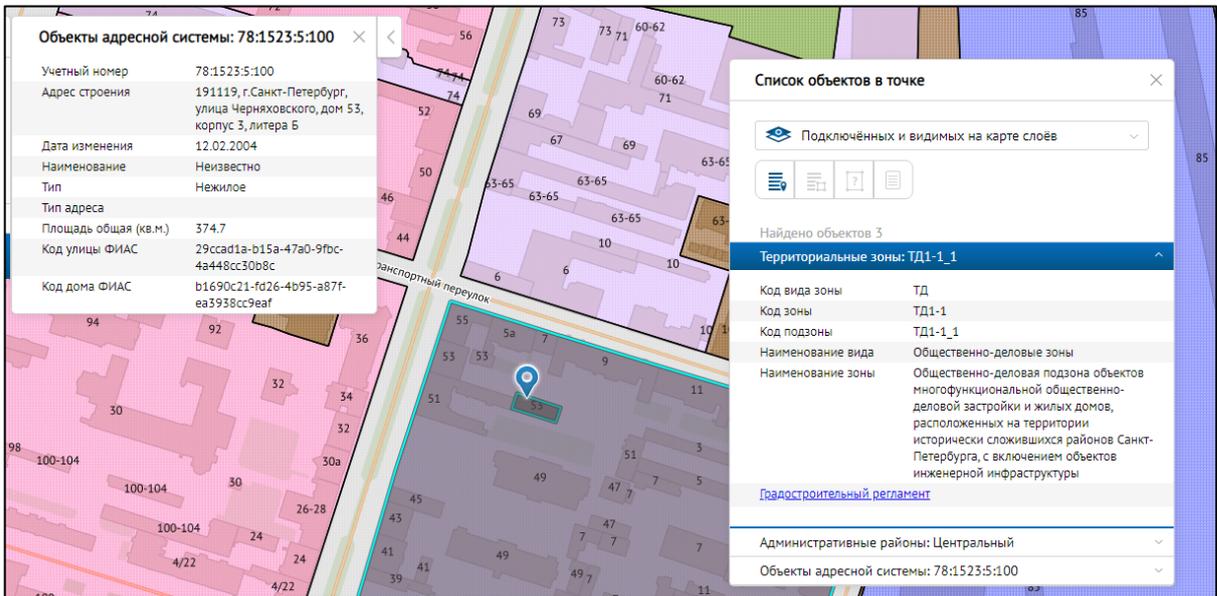


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

### Градостроительная документация по планировке территории

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 27.07.1976 № 567 утвержден проект детальной планировки (Район Лиговского проспекта). Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

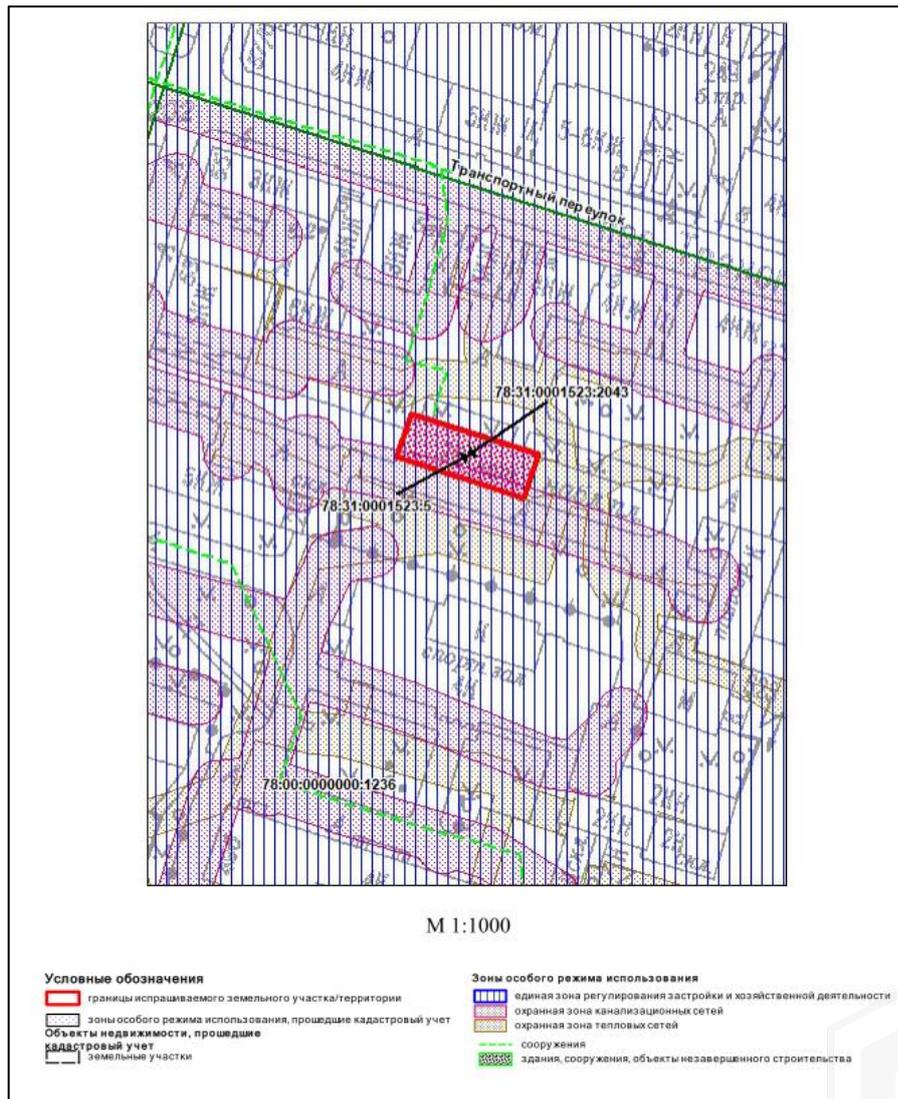


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, литера Б, (кадастровый номер 78:31:0001523:5)

### 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 (далее - Объект) по указанному адресу – нежилое здание, кадастровый номер 78:31:0001523:2043, площадь Объекта – 374,7 кв.м, этажность – 1 эт.;
- земельный участок под Объектом образован – кадастровый номер 78:31:0001523:5, площадь 237 кв.м, вид разрешенного использования – для размещения объектов коммунального хозяйства.

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 22.02.2023г. № КУВИ-001/2023-44921933 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 22.02.2023г. № КУВИ-001/2023-44927179 на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее обременение/ограничение: Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга .

В соответствии с Распоряжением КИО № 553-рз от 14.03.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 53, корп. 3, литера Б» ограничения и обременения, подлежащие включению в информационное сообщение и 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» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗР3-2(31)), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь) площадью 237 кв.м расположен в объединенной охранной зоне центральных районов Санкт-Петербурга.

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

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

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, ул. Черняховского, д. 53, корп. 3, литера Б не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-1366/23-0-1 от 02.02.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черняховского, дом 53 , корп. 3, литера Б, кадастровый номер

78:31:0001523:5, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения и не входит в границы ООПТ местного значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-1915/23-0-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3 (кадастровый номер: 78:31:0001523:5) расположен в границах:

единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) 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. 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 № 01-43-1900/23-0-1 от 31.01.2023 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, 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(31)).

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. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания





Фото № 7. Внутреннее состояние здания



Фото № 8. Внутреннее состояние здания



Фото № 9. Внутреннее состояние здания



Фото № 10. Внутреннее состояние здания



Фото № 11. Внутреннее состояние здания



Фото № 12. Внутреннее состояние здания



Фото № 13. Внутреннее состояние здания

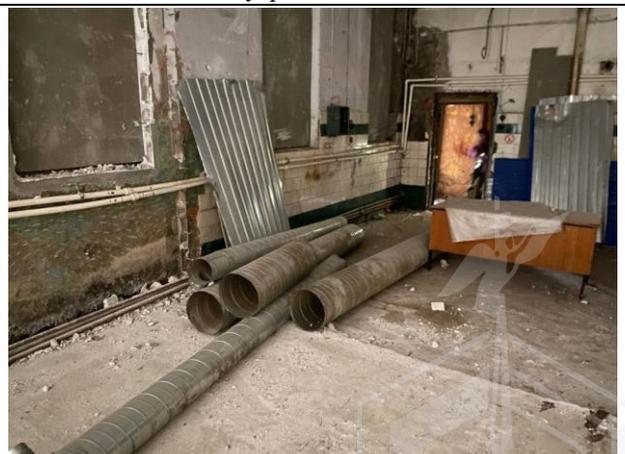


Фото № 14. Внутреннее состояние здания





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

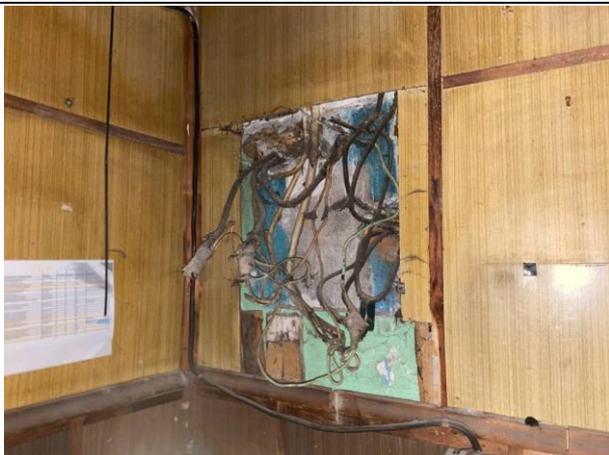


Фото № 21. Внутреннее состояние здания



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

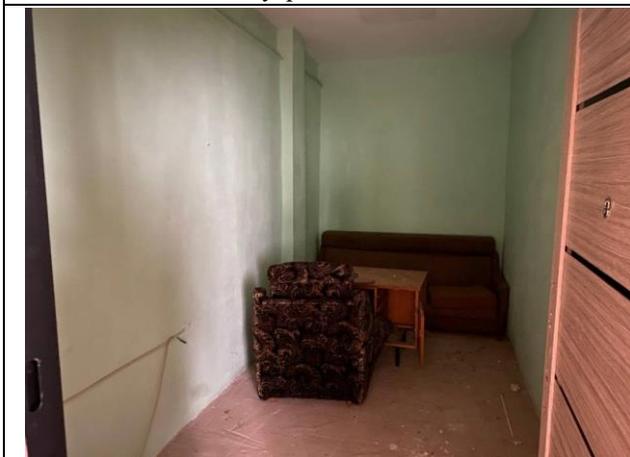


Фото № 29. Внутреннее состояние здания



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



**А К Т****контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:  
Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Площадь земельного участка, кв. м.	237
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001523:5
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

<b>Показатель</b>	<b>Характеристик</b>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Котельная
Назначение	Нежилое здание
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3
Общая площадь, кв. м	374,7
Кадастровый номер	78:31:0001523:2043
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения. Элементы благоустройства отключены от сетей.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.03.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется, оконные проемы частично защищены, на оконных проемах 1,2 этажа частично установлены металлические решетки.

**Представитель Исполнителя (Оценщик)**

Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	23.03.2023



#### 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 использование здания в качестве объекта свободного 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	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3	237	78:31:0001523:5	16 000 000	16 000 000
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 53, корпус 3, литера Б	374,7	78:31:0001523:2043	13 333 333	16 000 000
<b>Итого:</b>					<b>29 333 333</b>	<b>32 000 000</b>

