

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 11,
корпус 2, литера Д, кад. номер 78:31:0001199:2021

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация,
Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д,
кад. номер 78:31:0001199:3502.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 21.03.2023;

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.

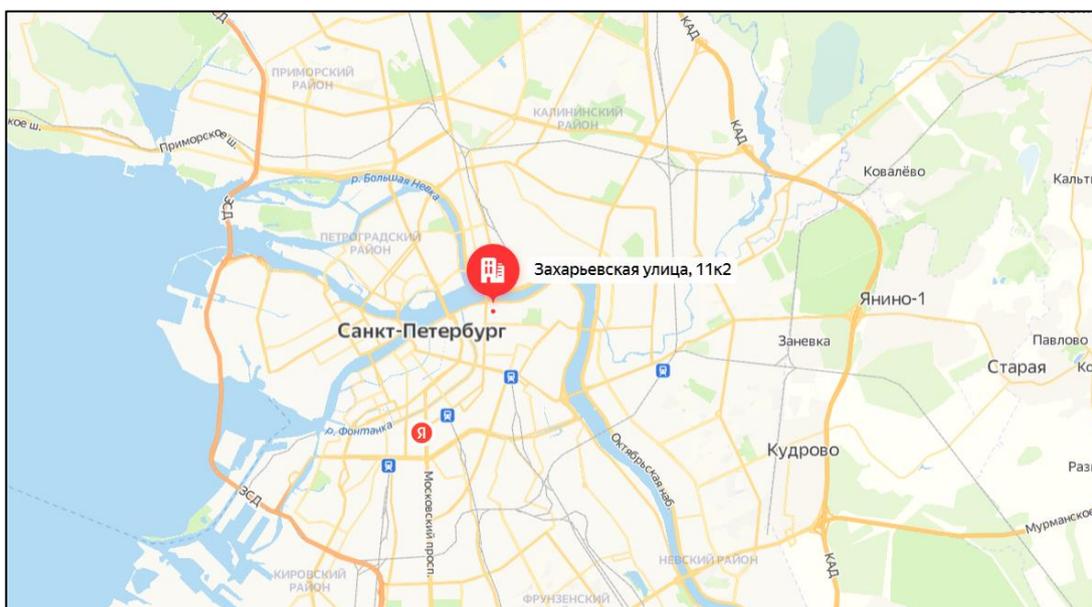


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

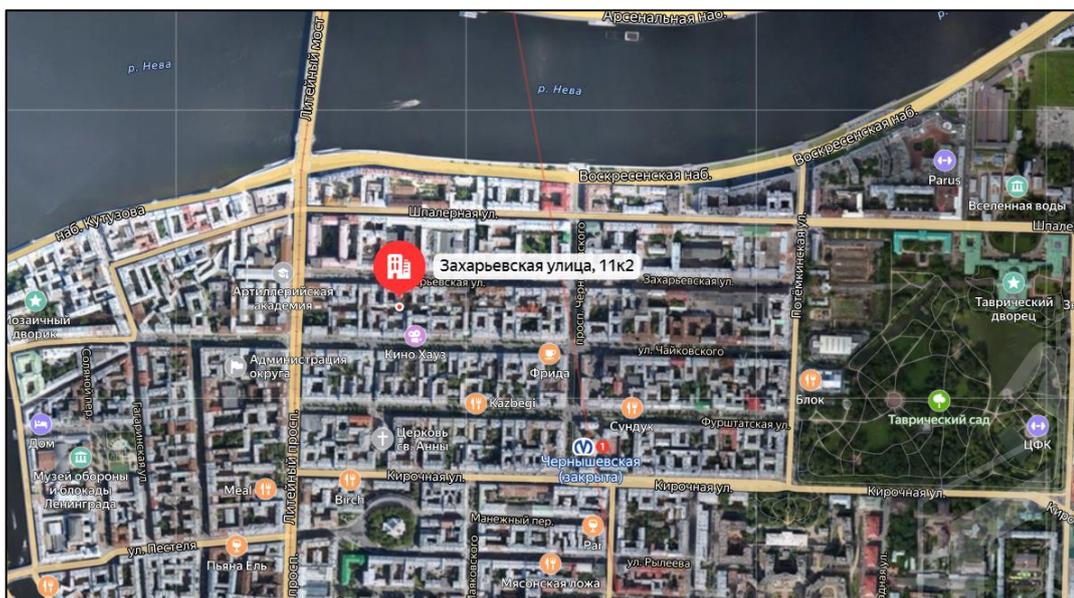


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д (дом 11, корпус 2, литера Д))
Площадь земельного участка	29 +/- 2 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001199:3502
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	192 826,33
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	6 649,18
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; среднее и высшее профессиональное образование; объекты культурно-досуговой деятельности; осуществление религиозных обрядов; религиозное управление и образование; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; амбулаторное ветеринарное обслуживание; деловое управление; рынки; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001199:3502-78/011/2022-1 от 01.08.2022
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленение отсутствует
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке инженерных коммуникаций не выявлено.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 11, корпус 2, литера Д
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	22,4
Кадастровый номер	78:31:0001199:2021
Кадастровая стоимость здания, руб.	298 575,09
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	13 329,24
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	32 071
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	20 400
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/014/2013-364 от 02.03.2013
Назначение	Нежилое
Наименование	Складское
Год ввода в эксплуатацию	1954
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Инженерных коммуникаций нет
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

Земельный участок

Дата обновления информации: 14.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001199:3502
Дата присвоения кадастрового номера	01.08.2022
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д (дом 11, корпус 2, литера Д))
Площадь, кв.м	29
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; среднее и высшее профессиональное образование; объекты культурно-досуговой деятельности; осуществление религиозных обрядов; религиозное управление и образование; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; амбулаторное ветеринарное обслуживание; деловое управление; рынки; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть; благоустройство территории

Здание

Дата обновления информации: 07.09.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001199:2021
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 11, корпус 2, литера Д
Площадь, кв.м	22.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1954

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	298575.09
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1199:0:93
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/014/2013-364 от 02.03.2013
--	--

Рисунок 3. Справочная информация по зданию

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	192826.33
Дата определения	01.08.2022
Дата внесения	11.08.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001199:3502-78/011/2022-1 от 01.08.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку



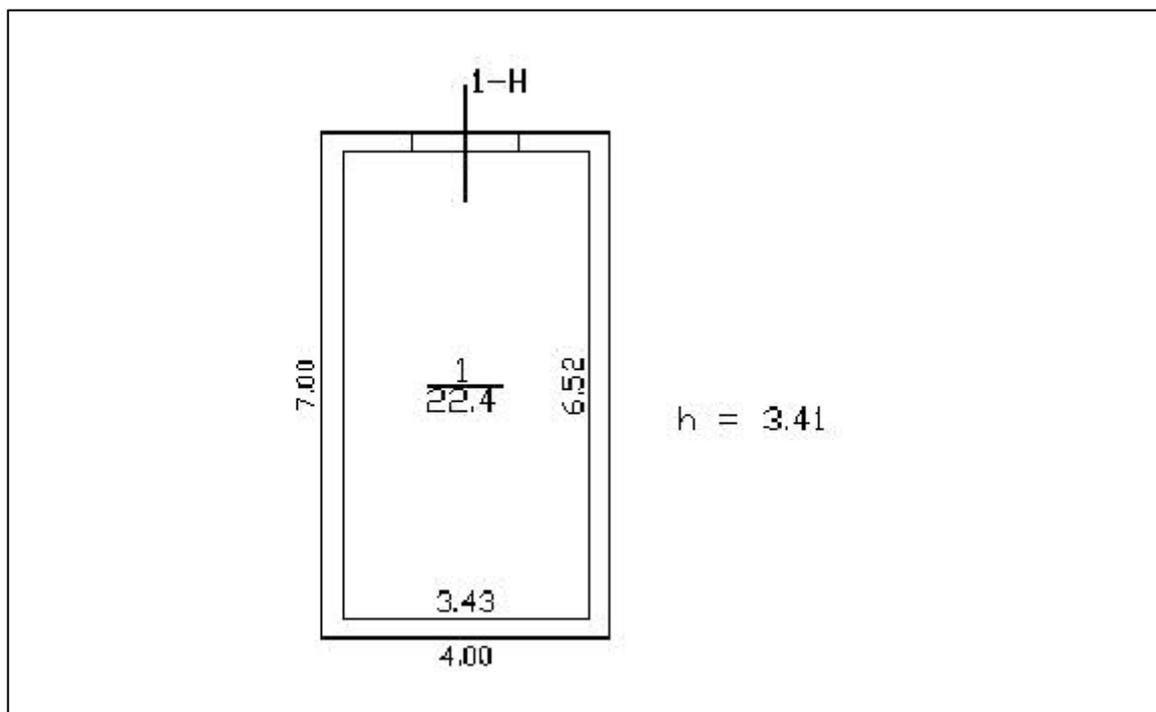


Рисунок 5. План 1 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

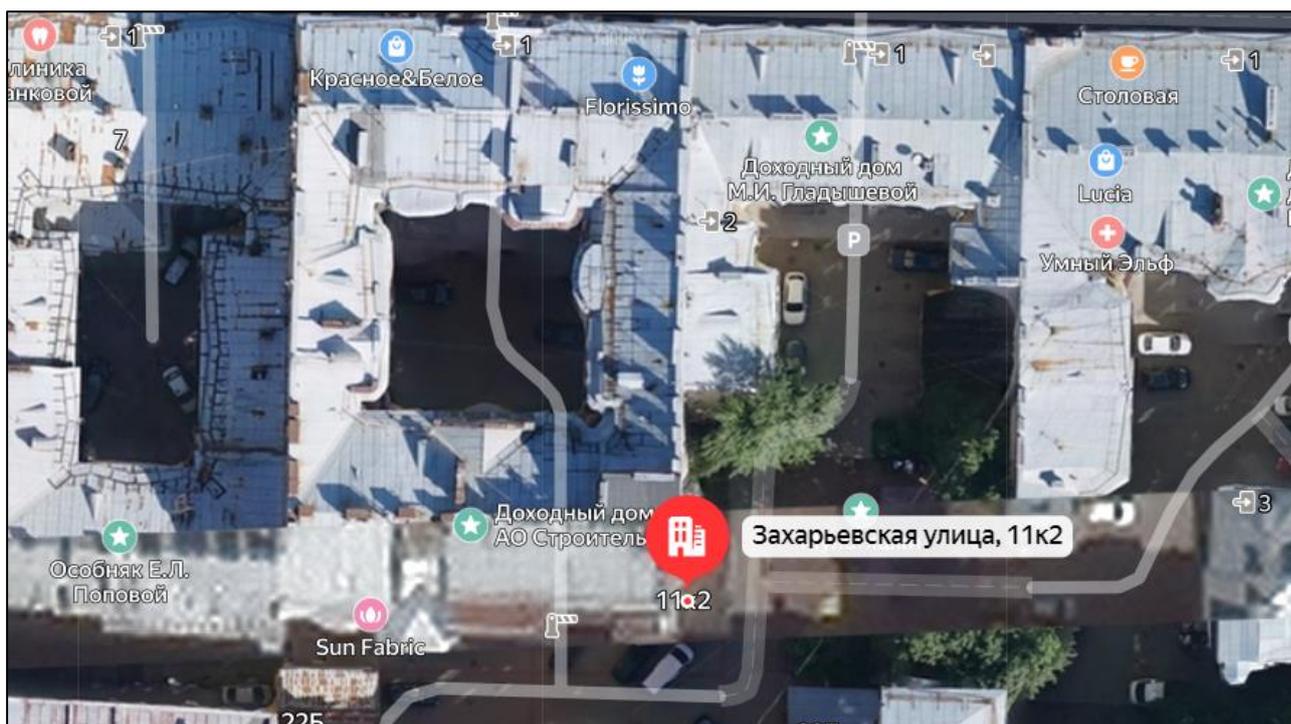


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, медицинские учреждения, учебные заведения, гостиницы, рестораны, музеи.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 300 м от крупной транспортной магистрали –

Литейный проспект.

Ближайшая станция метро «Чернышевская» располагается в 9 минутах (780 м) пешей доступности.

Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки 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.**

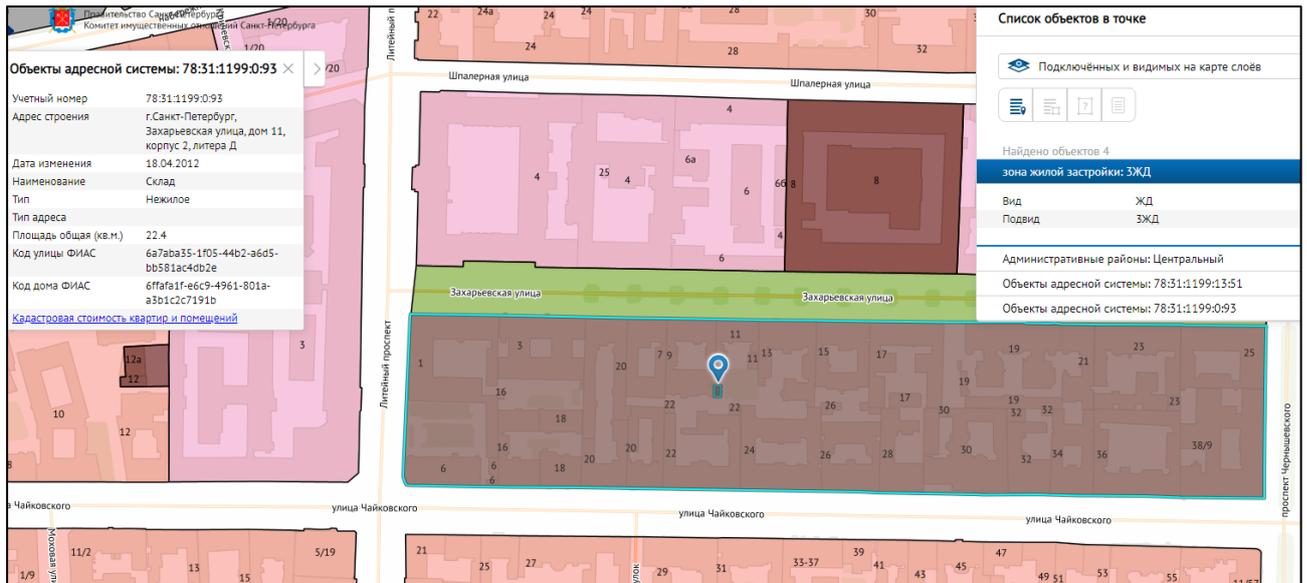
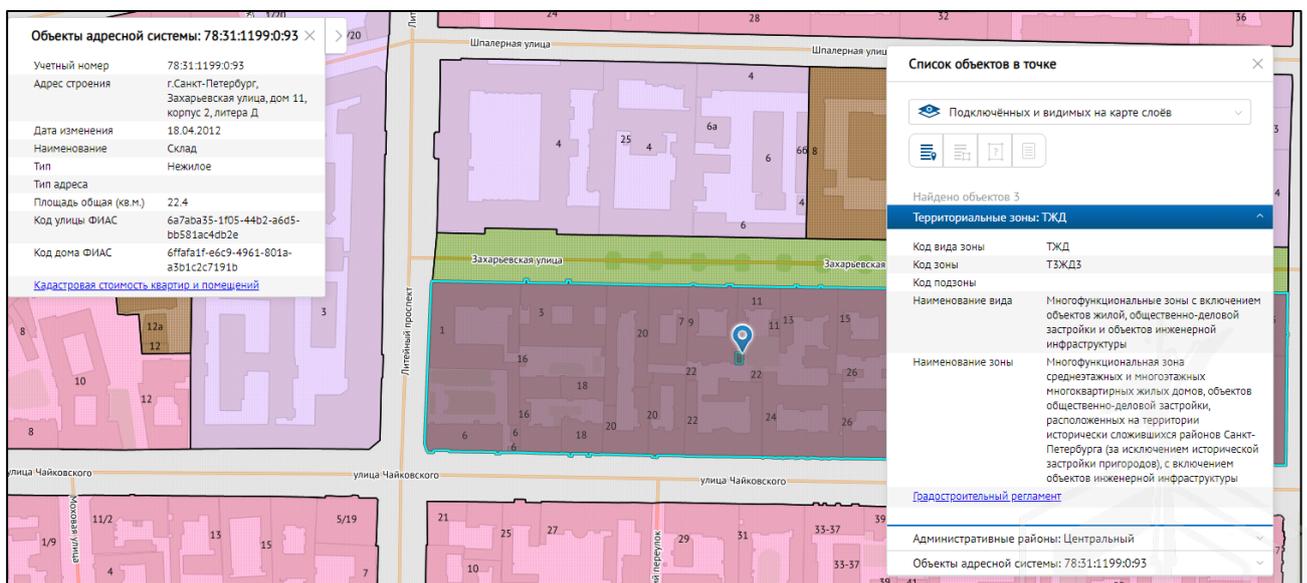


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 **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/>

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

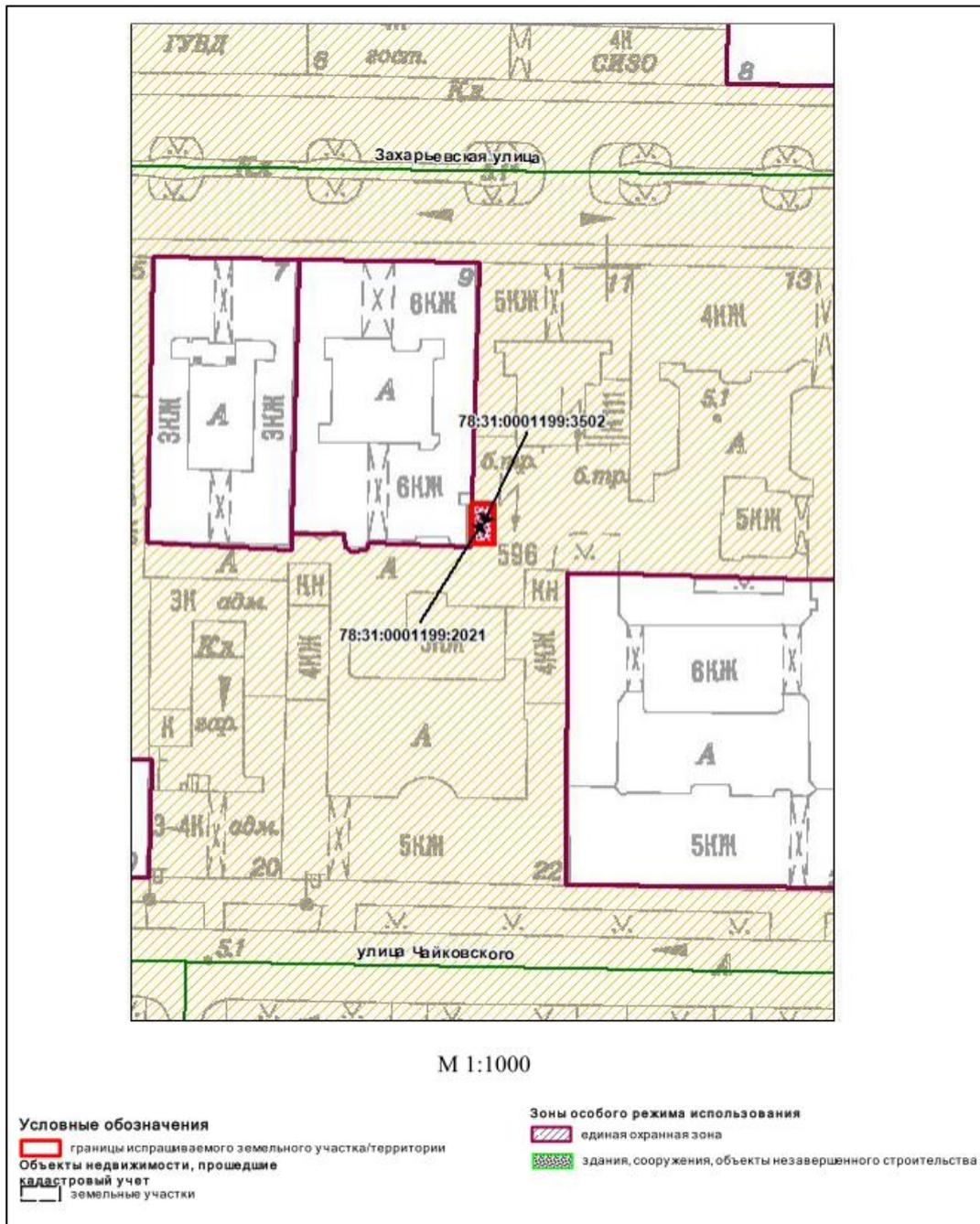


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Захарьевская улица, участок 11д, (кадастровый номер 78:31:0001199:3502)

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»:

- рассматриваемое здание (наименование - складское) с кадастровым номером

78:31:0001199:2021, площадью 22,4 кв.м расположено в границах земельного участка площадью 29 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д, кадастровый номер 78:31:0001199:3502;

- доступ к испрашиваемому объекту недвижимости осуществляется через территории смежных земельных участков.

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 03.03.2023г. № КУВИ-001/2023-54234992 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 03.03.2023г. № КУВИ-001/2023-54236875 зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав на оцениваемый земельный участок: единая охранная зона .

В соответствии с Распоряжением КИО № 533-рз от 10.03.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Захарьевская ул., д. 11, корп. 2, литера Д, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д» 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 охранной зоны (участок 003(31)), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь) площадью 29 кв.м расположен в единой охранной зоне.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: единая охранная зона.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-10601 от 23.09.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 11, корпус 2, литера Д, кад. номер 78:31:0001199:2021 не является объектов гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-10916/22-0-1 от 05.10.2022 земельный участок с кадастровым номером 78:31:0001199:3502 по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25573/22-0-1 от 29.09.2022 земельный участок по адресу: г.Санкт-Петербург, Захарьевская улица, земельный участок 11д расположен в границах:

- единой охранной зоны (участок ООЗ (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 примыкает объект культурного наследия регионального значения "Дом акционерного общества "Строитель" (адрес НПА: Захарьевская ул., 9, лит. А).

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 № 01-43-25577/22-0-1 от 28.09.2022 объект по адресу г. Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 11, корпус 2, литера Д 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 охранной зоне (участок ООЗ(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 № 3. Дворовая территория



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Дворовая территория



Фото № 6. Внешний вид здания



Фото № 7. Внешний вид здания



Фото № 8. Вход в здание



Фото № 9. Внутреннее состояние

Фото № 10. Внутреннее состояние



Фото № 11. Внутреннее состояние

Фото № 12. Внутреннее состояние

А К Т**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу
Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 11, корпус 2, литера Д**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д (дом 11, корпус 2, литера Д)
Площадь земельного участка, кв. м.	29
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001199:3502
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленение отсутствует
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке инженерных коммуникаций не выявлено.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Складское
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 11, корпус 2, литера Д
Общая площадь, кв. м	22,4
Кадастровый номер	78:14:0007645:2021
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Инженерных коммуникаций нет
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.03.2023, 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	21.03.2023



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 в качестве земельного участка с расположенным зданием в текущем состоянии под склад (место хранения транспорта).

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
Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Захарьевская улица, земельный участок 11д	29	78:31:0001199:3502	440 000	440 000
Нежилое здание	Санкт-Петербург, Захарьевская улица, дом 11, корпус 2, литера Д	22,4	78:31:0001199:2021	550 000	660 000
Итого:				990 000	1 100 000

