

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

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 24, литера Г1, кад. номер 78:13:0007308:3024

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская улица, земельный участок 24а, кад. номер 78:13:0007308:4525.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.05.2023;

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.

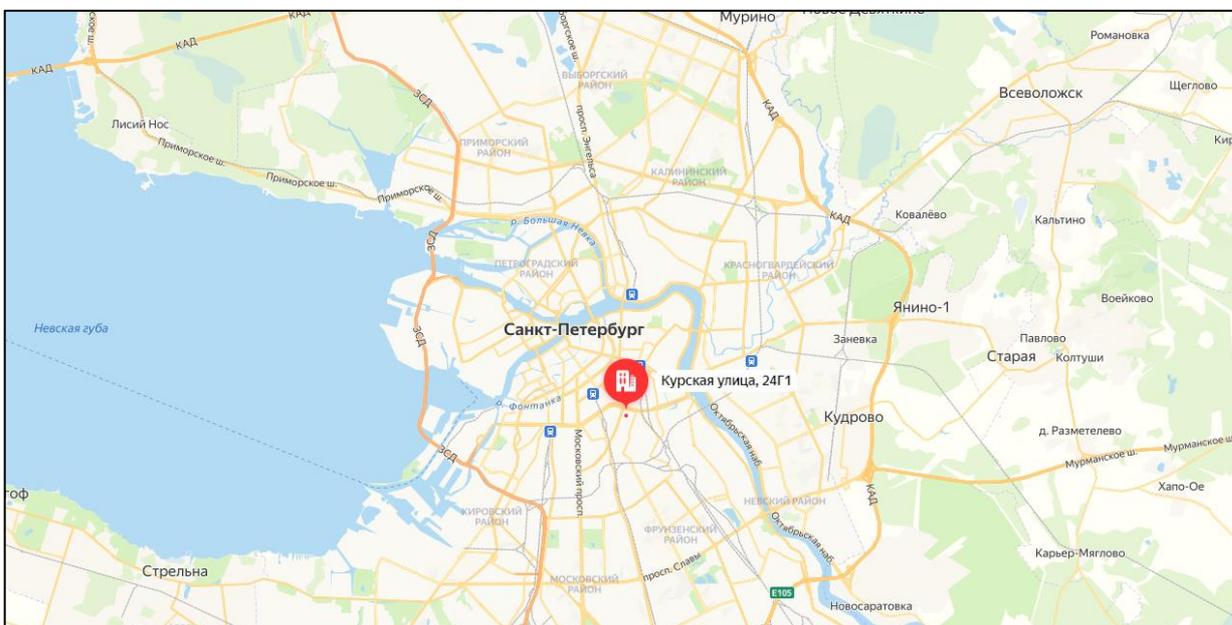


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

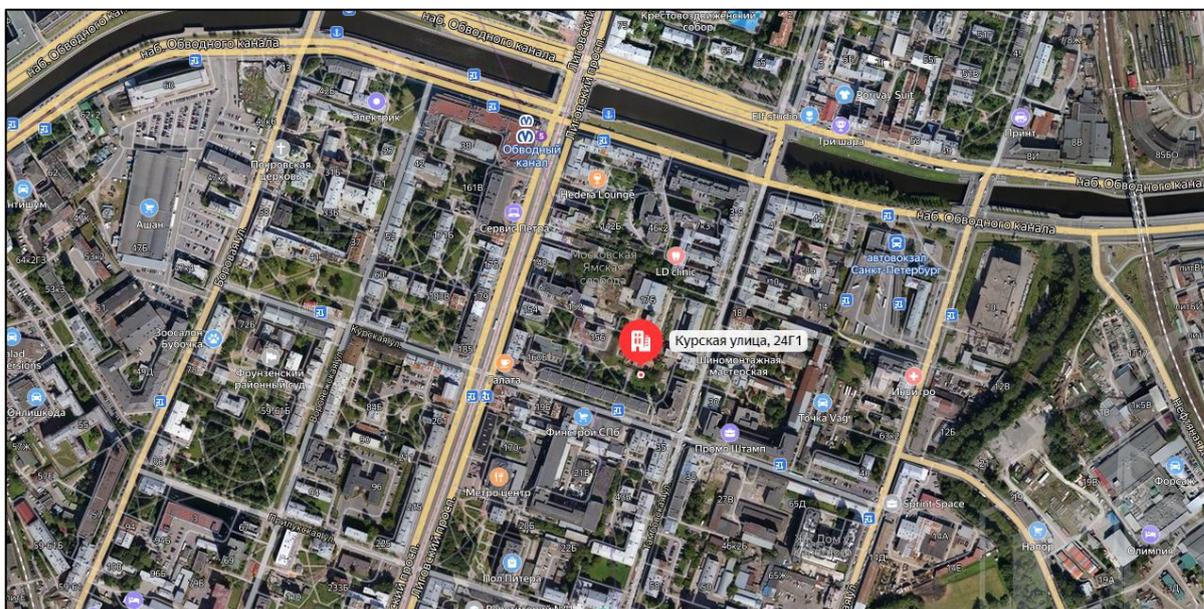


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская улица, земельный участок 24а
Площадь земельного участка	203 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:13:0007308:4525
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 605 351,28
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	7 908,13
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:13:0007308:4525-78/011/2022-1 от 21.10.2022
Подъезд к участку	Участок огорожен, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга № 01-14-11059/21-0-1 от 15.10.2021 на Объекте имеется электроснабжение. Элементы благоустройства визуально не выявлены

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 24, литера Г1
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	69,9
Кадастровый номер	78:13:0007308:3024
Кадастровая стоимость здания, руб.	678 006,82
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	9 699,67
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	10 586 035,96
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	7 060 096,99
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-36/041/2014-433 от 05.09.2014
Назначение	Нежилое
Наименование	Гараж
Год ввода в эксплуатацию	1969
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга № 01-14-11059/21-0-1 от 15.10.2021 на Объекте имеется электроснабжение. Элементы благоустройства визуально не выявлены

Земельный участок

Дата обновления информации: 09.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:13.0007308:4525
Дата присвоения кадастрового номера	21.10.2022
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская улица, земельный участок 24а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская улица, дом 24, литера Г1)
Площадь, кв.м	203
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1605351.28
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.03.2023

Здание

Дата обновления информации: 05.04.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:13.0007308:3024
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 24, литера Г1
Площадь, кв.м	69.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1969

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	678006.82
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:13:7308:0:65
Инвентарный номер	-

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-36/041/2014-433 от 05.09.2014
--	---

Рисунок 3. Справочная информация по зданию

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:13.0007308:4525-78/011/2022-1 от 21.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.10.2022</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.10.2022</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.10.2022</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.10.2022</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.10.2022</p>

Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку



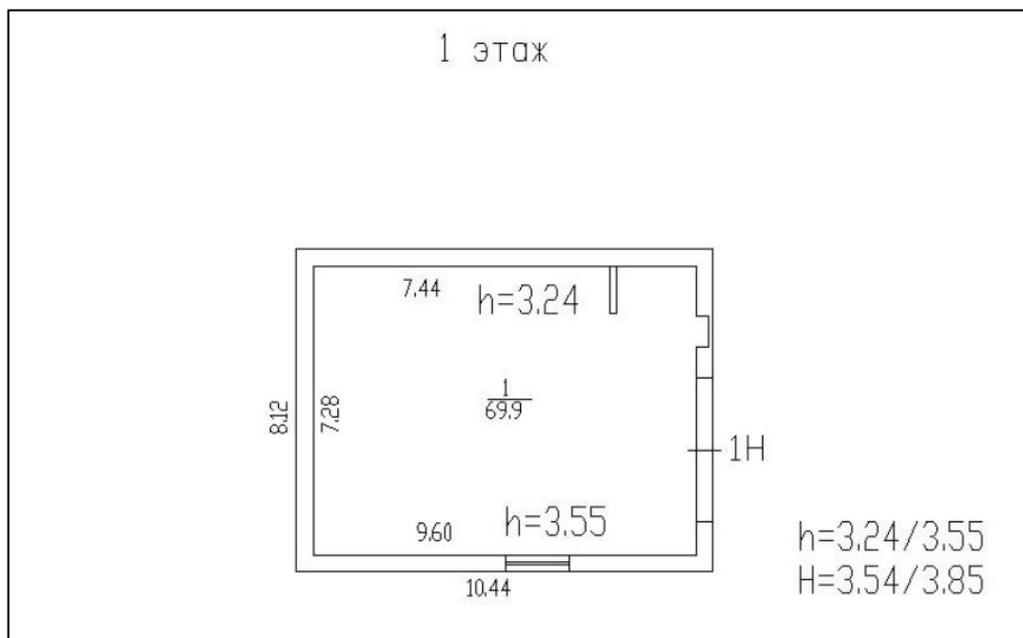


Рисунок 5. План 1 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

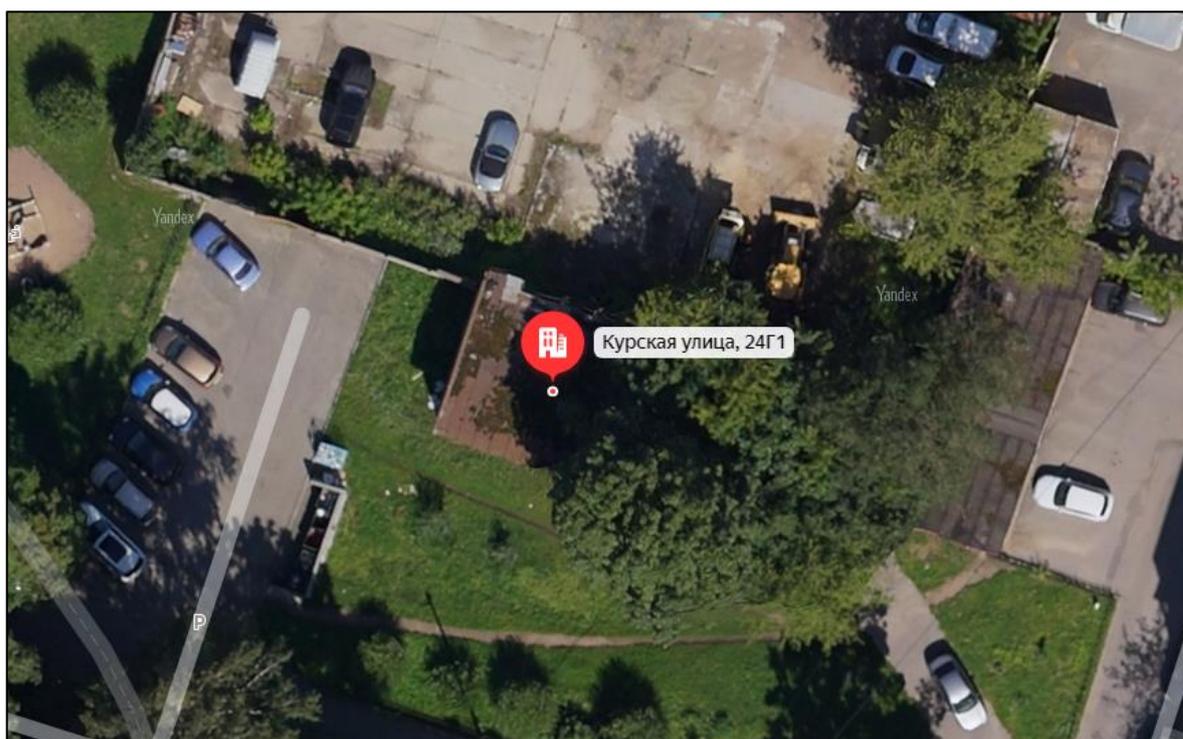


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, школы, гостиницы, рестораны, медицинские учреждения и др. объекты

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 200 м от крупной транспортной магистрали – Лиговский проспект. Ближайшая станция метро «Обводный канал» располагается в 6 минутах (530 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 **ЗЖД - Зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

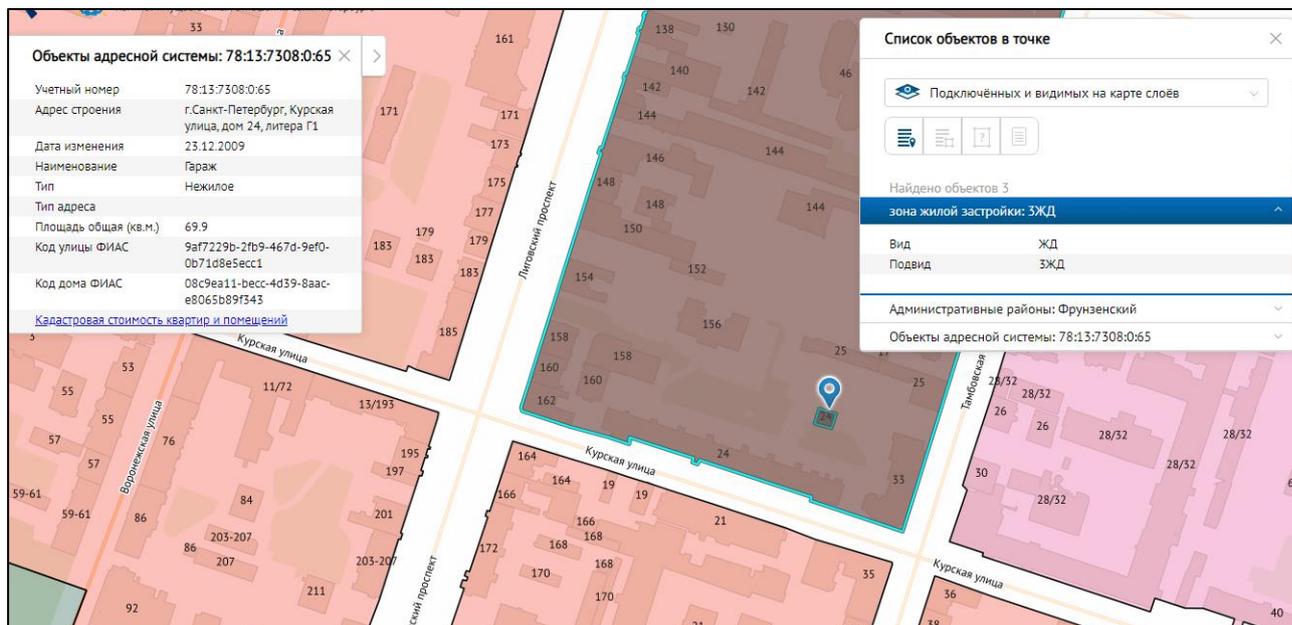


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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.**

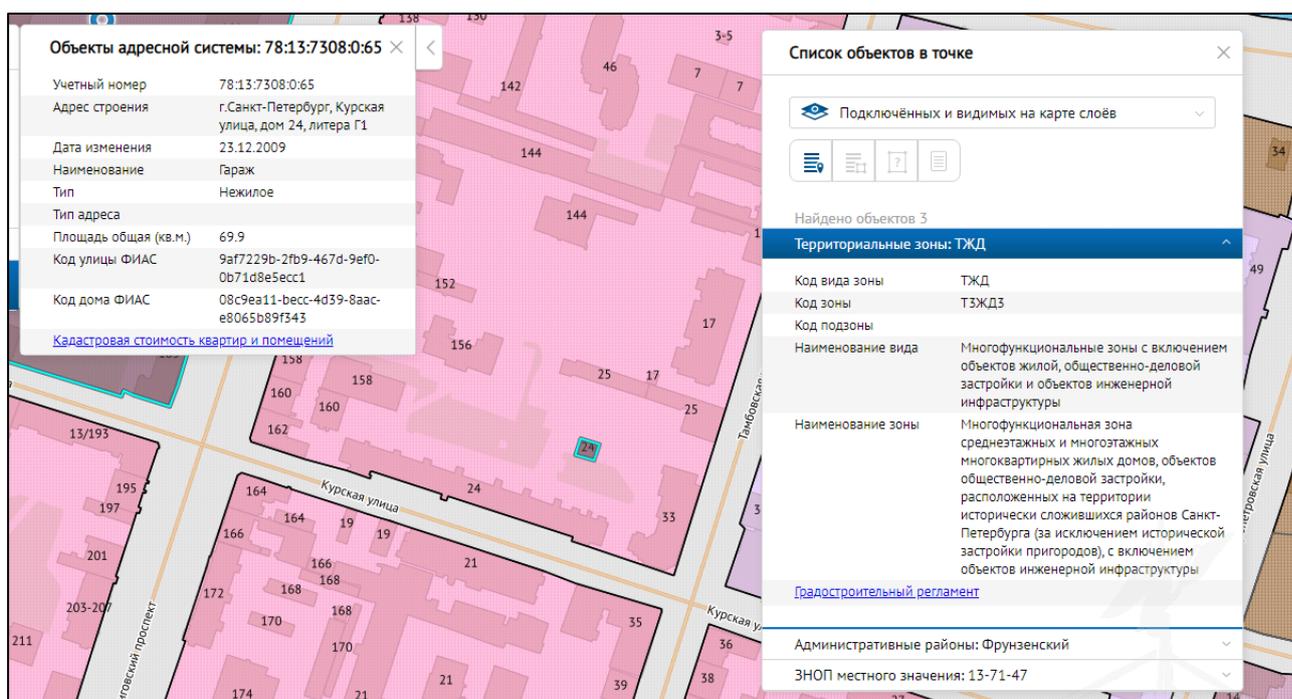


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

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.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

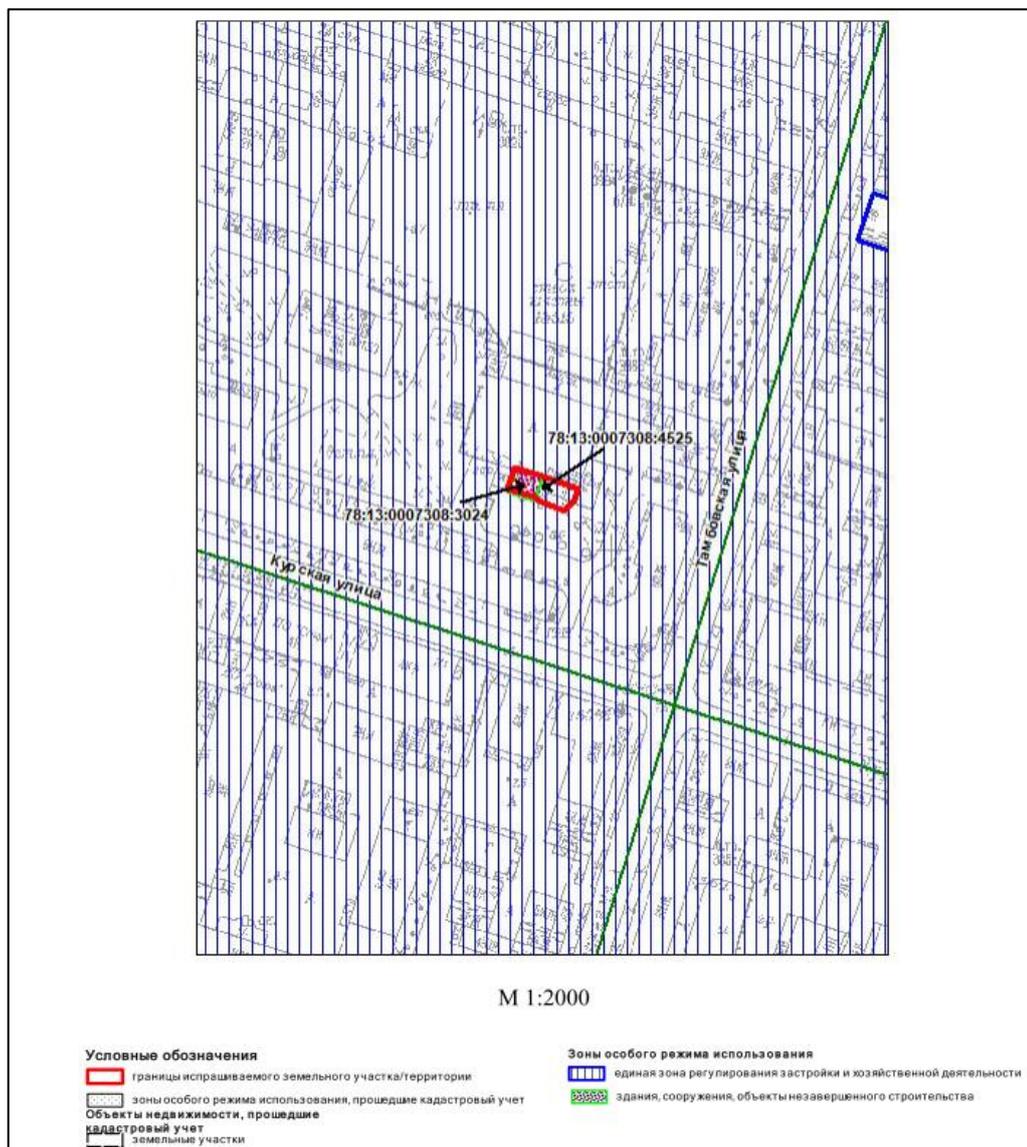


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Курская улица, участок 24а, (кадастровый номер 78:13:0007308:4525)

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:

Согласно сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

– вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка - предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование, объекты культурно-досуговой деятельности; площадь земельного участка – 203 кв.м;

– в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального

строительства с кадастровым номером 78:13:0007308:3024, наименование – гараж, площадь 69,9 кв.м (далее – Объект);

– Объект примыкает к территории сквера б/н севернее д. 24 по Курской улице, включенного в Перечень зеленых насаждений общего пользования местного значения в соответствии с приложением 4 к Закону Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85

«О зеленых насаждениях общего пользования» (ЗНОП № 13-71-53 площадью 0,225 га).

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 05.04.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 11.11.2022г. № КУВИ-001/2022-198966084 на оцениваемый земельный участок зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав:

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:13:0007308:4525/1	103	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Весь	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково): Охранная зона транспорта
	Весь	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково): Охранная зона транспорта
	Весь	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково): Охранная зона транспорта
	Весь	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково): Охранная зона транспорта

В соответствии с Распоряжением КИО № 1048-рз от 25.04.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 24, литера Г1, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская ул., земельный участок 24а» 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, 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 (ОЗРЗ-2(13)), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь) расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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-130-14668 от 27.12.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Курская ул., д. 24, лит Г1 не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-1364/23-0-1 от 02.02.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская улица, земельный участок 2 4 а , кадастровый номер 78:1 3 :000 7308 : 452 5, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-32436/22-0-1 от 09.12.2022 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская я улица, земельный участок 24а (кадастровый номер: 78:13:0007308:4525) 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 № 01-43-32441 от 09.12.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 24, литера Г1 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 ре конструкции 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. Внешний вид земельного участка



Фото № 5. Адресный указатель



Фото № 6. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 7. Вход в гараж

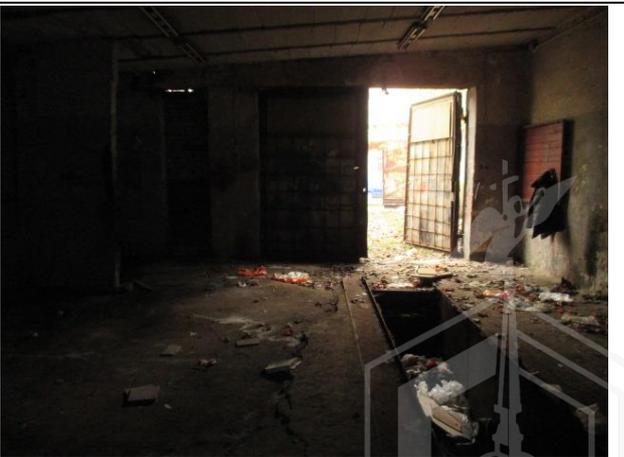


Фото № 8. Внутреннее состояние помещения



Фото № 9. Внутреннее состояние помещения



Фото № 10. Внутреннее состояние помещения



А К Т**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
Санкт-Петербург, Курская улица, дом 24, литера Г1**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская улица, земельный участок 24а
Площадь земельного участка, кв. м.	203
Кадастровый номер земельного участка	78:13:0007308:4525
Подъезд к участку	Участок огорожен, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Элементы благоустройства визуально не выявлены

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Гараж
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 24, литера Г1
Общая площадь, кв. м	69,9
Кадастровый номер	78:13:0007308:3024
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Элементы благоустройства визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 05.05.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	05.05.2023



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	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Курская улица, земельный участок 24а	203	78:13:0007308:4525	10 345	2 100 000	10 345	2 100 000
Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 24, литера Г1	69,9	78:13:0007308:3024	10 730	750 000	12 876	900 000
Итого:				21 074	2 850 000	23 220	3 000 000

