

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

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24,
литера Б, кад. номер 78:31:0001418:3002

земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица,
дом 24, литера Б, кад. номер 78:31:0001418:2003.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10.07.2023;

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.

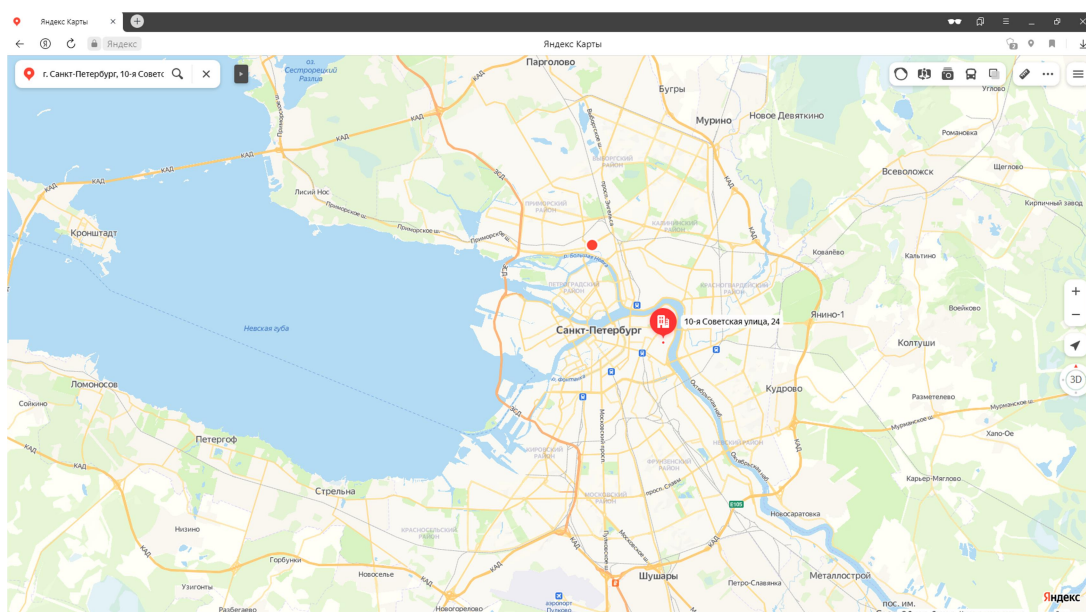


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

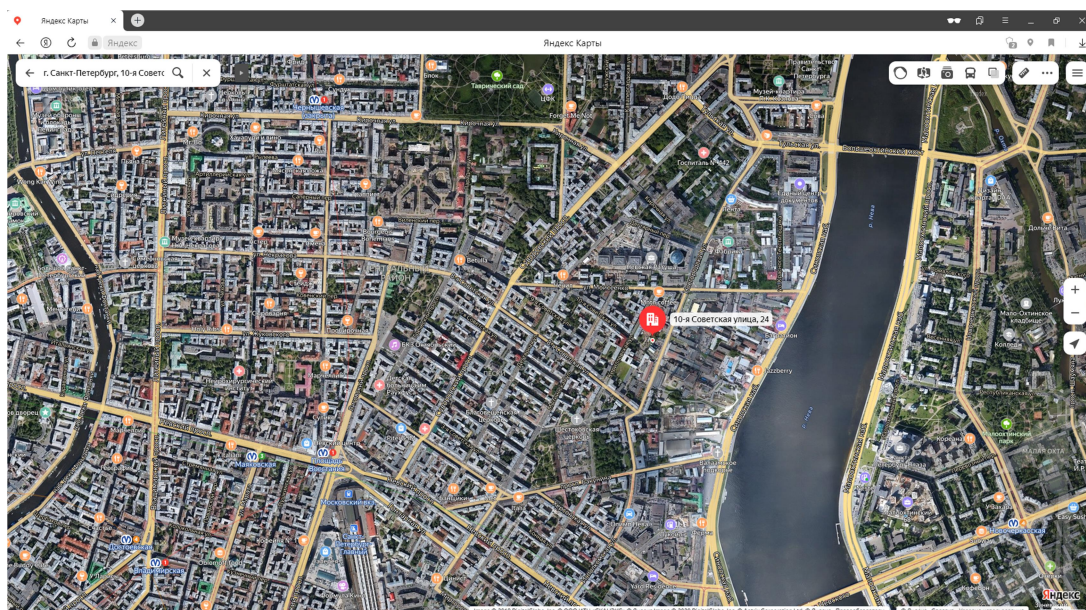


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта


2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б
Площадь земельного участка, кв. м	464
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001418:2003
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. по данным Росреестра (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)	21 186 669,99
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	45 660,93
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организации, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; стационарное медицинское 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; объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; развлекательные мероприятия; проведение азартных игр; служебные гаражи; выставочно-ярмарочная деятельность; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; водный спорт; связь; внеуличный транспорт; обеспечение обороны и безопасности; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:31:0001418:2003-78/042/2017-2 от 13.06.2017
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен древесно-кустарниковой растительностью
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно техническому паспорту по состоянию на 08.09.1998 г. здание, расположенное на рассматриваемом земельном участке, было обеспечено: водоснабжением, электроснабжением, отоплением и канализацией. В результате осмотра было установлено, что все коммуникации здания утрачены. Однако, обеспеченность земельного участка инженерной инфраструктурой не изменилась. В рамках настоящей оценки, Оценщик исходит из допущения, что земельный участок обеспечен водоснабжением, электроснабжением, отоплением и канализацией.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	457,8
Кадастровый номер	78:31:0001418:3002
Кадастровая стоимость здания, руб.	3 583 154,22
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	7 826,9
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	599 718
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	160 230
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0256/2009-487 от 28.05.2009
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание

Год ввода в эксплуатацию	1878
Год капитального ремонта / реконструкции	1878
Этажность	3, в том числе подземных 1
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно техническому паспорту по состоянию на 08.09.1998 г. здание было обеспечено: водоснабжением, электроснабжением, отоплением и канализацией. В результате осмотра было установлено, что все коммуникации утрачены.



Земельный участок
Дата обновления информации: 26.05.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001418:2003
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2001
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б
Площадь, кв.м	464
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	хранение автотранспорта; 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; стационарное медицинское 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; объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); рынки, магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; развлекательные мероприятия; проведение азартных игр; служебные гаражи; выставочно-ярмарочная деятельность; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; водный спорт; связь; внеуличный транспорт; обеспечение обороны и безопасности; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	21186669.99
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.05.2023


Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:0001481:2003
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001418:2003-78/042/2017-2 от 13.06.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку



Здание
Дата обновления информации: 01.02.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001418:3002
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б
Площадь, кв.м	457.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1878

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3583154.22
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

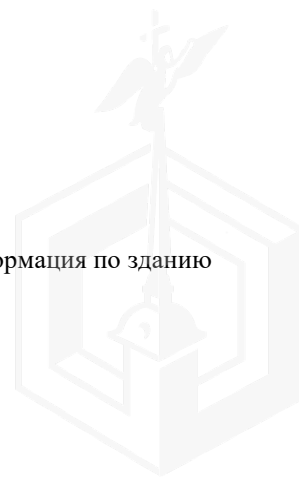
Кадастровый номер	78:31:1418:0:24
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0256/2009-487 от 28.05.2009
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



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

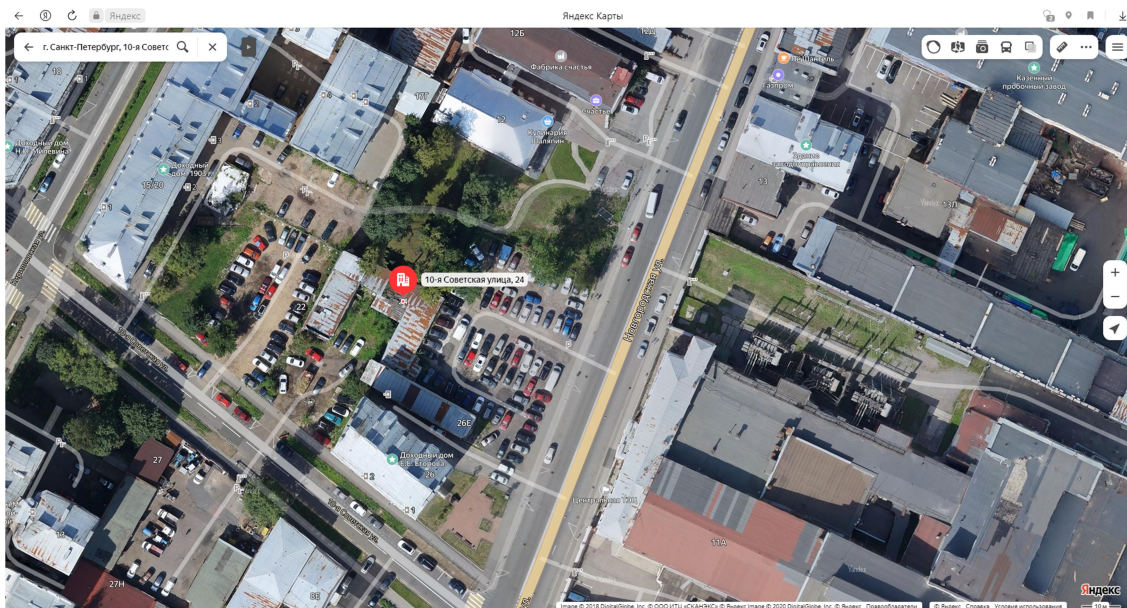


Рисунок 5. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: рестораны, магазины продуктов, магазины одежды, медицинские учреждения, театры и др. объекты.

Транспортная доступность

Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-2» находится на расстоянии 1,72 км (21 минута пешком).

Объект оценки находится на расстоянии около 1 км от крупной транспортной магистрали – Суворовский проспект.

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.



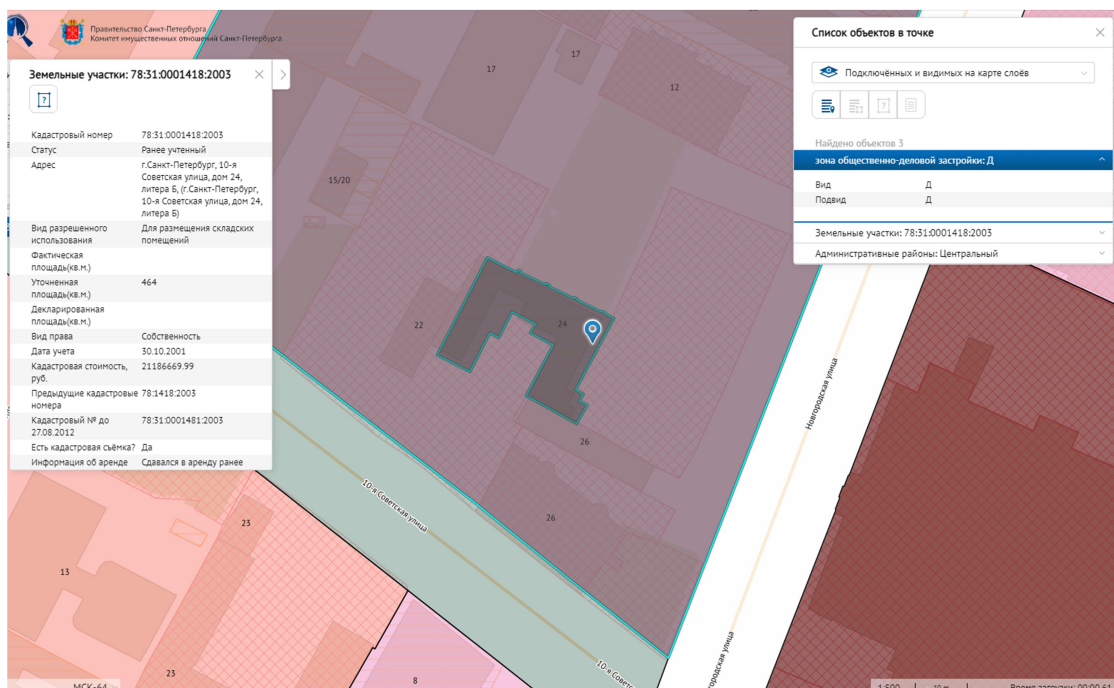


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

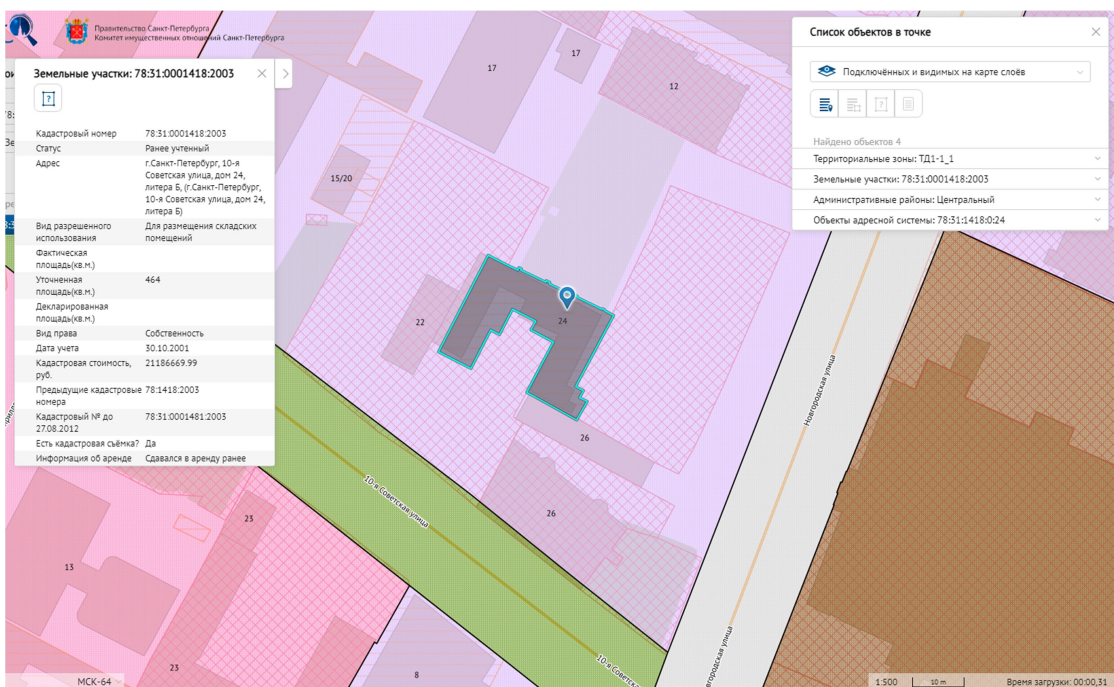


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

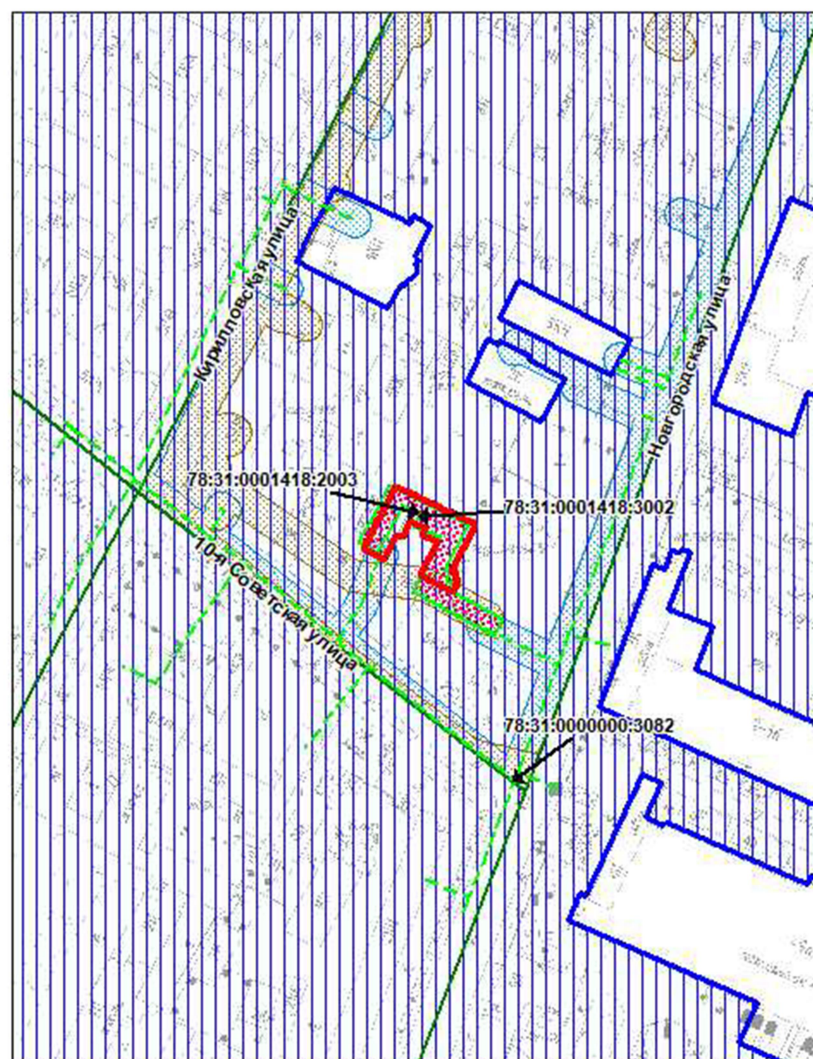
Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой на основании решения Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 05.02.1980 № 102 утвержден проект детальной планировки Синопской набережной.

По заявлению ООО «Ламберас» Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) письмом от 13.07.2022 № 01-54-2-45/22 выдал задание на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Моисеенко, Кирилловской ул., 10-й Советской ул., Новгородской ул., в Центральном районе, расположенной в границах территории исторического

поселения федерального значения город Санкт-Петербург.

Срок подготовки документации - 30.06.2023.

Материалы разрабатываемой документации на рассмотрение в Комитет не представлены.



М 1:2000

Условные обозначения	Зоны особого режима использования
границы испрашиваемого земельного участка/территории	единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет	охранный зона водопроводных сетей
земельные участки	охранный зона тепловых сетей
сооружения	
здания, сооружения, объекты незавершенного строительства	

Рисунок 8. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б

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».

Дополнительная информация:

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

- в границах рассматриваемого земельного участка (далее - Участок) расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:31:0001418:3002, наименование - нежилое

здание, площадь объекта - 457,8 кв.м, этажность - 2 этажа, год постройки – 1916 (сведения ГУИОН). В соответствии с разделом 3 части 1 приложения 9 к Правилам здание является историческим;

- вид разрешенного использования Участка хранение автотранспорта; 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; стационарное медицинское 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; объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; развлекательные мероприятия; проведение азартных игр; служебные гаражи; выставочно-ярмарочная деятельность; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; водный спорт; связь; внеуличный транспорт; обеспечение обороны и безопасности; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории (в соответствии с представленной выпиской из Единого государственного реестра недвижимости), площадь Участка – 464 кв.м.

Комитет письмом от 26.07.2022 № 01-39-5-8215/22 по запросу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в связи с обращением МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области по вопросу подбора земельных участков для размещения дипломатического представительства Республики Индии в городе Санкт-Петербурге предложил для рассмотрения земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, северо-западнее пересечения Новгородской улицы и 10-й Советской улицы, ориентировочной площадью 4683 кв.м, в границах которого расположен рассматриваемый земельный участок.

В соответствии с протоколом совещания от 23.12.2022 № 66, в том числе по вопросу о приватизации (продаже) нежилого здания по адресу: Центральный район, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б с кадастровым номером 78:31:0001418:3002, находящегося в собственности Санкт-Петербурга, в порядке, утвержденном распоряжением от 03.08.2006 № 233-р приняли к сведению информацию о том, что СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» осуществляется подготовка документов в отношении Объекта, с целью рассмотрения вопроса о приватизации (продаже) Объекта в порядке, утвержденном распоряжением от 03.08.2006 № 233-р.

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 № КУВИ-001/2023-115865022 от 19.05.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 19.05.2023 г. на оцениваемый земельный участок ограничений (обременений) прав не зарегистрировано). Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта:

Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта
78:31:0001418:2003/1	464	данные отсутствуют
78:31:0001418:2003/2	32	данные отсутствуют
78:31:0001418:2003/3	35	данные отсутствуют

В соответствии с Распоряжением КИО № 1691-рз от 03.07.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская ул., д. 24, литера Б» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская ул., д. 24, литера Б, общей площадью 457.8 кв.м, кадастровый номер	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Д – зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Наименование объекта	Обременения
78:31:0001418:3002	<p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТД1-1_1 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>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.</p>
<p>Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская ул., д. 24, литера Б, общей площадью 464 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001418:2003</p>	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Д – зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне ТД1-1_1 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>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 ОЗР3-2(31)) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p> <p>Земельный участок расположен в границах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - элементов исторической планировочной структуры - объект несформировавшейся среды; территория с несформировавшейся внутриквартальной средой - квартал № 1418; историческое межевание. <p>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.</p> <p>На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона тепловых сетей, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.</p> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.</p>

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1309 от 19.06.2023 г., объект по адресу Санкт-Петербург, 10-я Советская ул., д. 24, литера Б не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-7991/23-0-1 от 19.06.2023 земельный участок с кадастровым номером 78:31:0001418:2003 по адресу: Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б, располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-13691/23-0-1 от 09.06.2023 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б (кадастровый номер: 78:31:0001418:2003) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗР3-2(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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 № 01-43-13692/23-0-1 от 09.06.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, 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 16.04.202 3) "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"

Согласно Письму Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, Управление землеустройства и обеспечения кадастровых работ № УЗиОКР—234/23 от 17.02.2023:

На Участок 1 (земельный участок с кадастровым номером 78:31:0001418:2003, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б) зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, договорными отношениями с Комитетом не обременен.

Участок 2 (земельный участок с кадастровым номером 78:31:0001418:3686, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское, Новгородская улица, земельный участок 34) относится к землям Санкт-Петербурга, право государственной собственности на которые не разграничено, договорными отношениями с Комитетом не обременен.

Комитетом издано распоряжение о предварительном согласовании предоставления Участка 2 в аренду от 17.09.2021 № 1739-рзк (с изменениями, внесенными распоряжением от 12.10.2021 № 1951-рзк). Срок действия распоряжения составляет два года.

В отношении Участка 2 поступило заявление о предоставлении в аренду для целей не связанных со строительством от АО « Садово-парковое предприятие Центральное » (далее – Общество) (вх. № 04-26-50385/21-0-0 от 04.10.2021) для использования при проведении работ по содержанию территорий зеленых насаждений общего пользования лицами, с которыми заключены государственные контракты на выполнение указанных работ по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере



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. Внешний вид здания



Фото № 8. Внешний вид 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




А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б
Площадь земельного участка, кв. м.	464
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001418:3003
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	Согласно техническому паспорту по состоянию на 08.09.1998 г. здание, расположенное на рассматриваемом земельном участке, было обеспечено: водоснабжением, электроснабжением, отоплением и канализацией. В результате осмотра было установлено, что все коммуникации здания утрачены. Однако, обеспеченность земельного участка инженерной инфраструктурой не изменилась. В рамках настоящей оценки, Оценщик исходит из допущения, что земельный участок обеспечен водоснабжением, электроснабжением, отоплением и канализацией

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое (склад)
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 24, литера Б
Общая площадь, кв. м	457,8
Кадастровый номер	78:31:0001418:3002
Этажность	3, в том числе подземных 1
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	В результате осмотра было установлено, что все коммуникации здания утрачены.
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.07.2023 при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	10.07.2023



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН ВРИ земельного участка: хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организации, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; стационарное медицинское 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; объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы)); рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; развлекательные мероприятия; проведение азартных игр; служебные гаражи; выставочно-ярмарочная деятельность; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; водный спорт; связь; внеуличный транспорт; обеспечение обороны и безопасности; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории).
- В соответствии с выпиской из ЕГРН назначение здания - нежилое, наименование - нежилое.
- 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.
- 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.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, 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)).
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, является историческим зданием. 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 16.04.202 3) "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".
- Состояние здания – неудовлетворительное. Согласно техническому паспорту по состоянию на 08.09.1998 г. здание, расположенное на рассматриваемом земельном участке, было обеспечено: водоснабжением, электроснабжением, отоплением и канализацией. В результате осмотра было установлено, что все коммуникации здания утрачены.
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой, а также общественно-деловой застройкой. Инфраструктура развита на высоком уровне, вблизи

объекта оценки располагаются рестораны, магазины продуктов, магазины одежды, медицинские учреждения, театры и др. объекты.

- Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «отличная». Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Суворовский, на расстоянии около 1 км. Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-2» располагается в 21 минутах (1,72 км) пешей доступности.

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 после реконструкции и проведения капитального 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./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, 10-я	457,8	78:31:0001418:300 2	17 293	7 916 667	20 751	9 500 000
2	Земельный участок	Советская улица, дом 24, литера Б	464	78:31:0001418:200 3	82 328 ¹	38 200 000	82 328	38 200 000
Итого:					100 735	46 116 667	104 194	47 700 000

¹ Для определения рыночной стоимости Объекта оценки используется сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода определялась стоимость единого объекта недвижимости (здание и земельный участок – комплекс недвижимости). Выделение рыночной стоимости позиционно по каждому оцениваемому объекту позиционно Оценщик использовал данные портала Ассоциации «СтатРиелт» от 01.01.2023 для расчета доли стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости с учетом состояния здания.

