

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А, кад. номер 78:40:0019284:1015

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А, кад. номер 78:40:0019284:1293.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

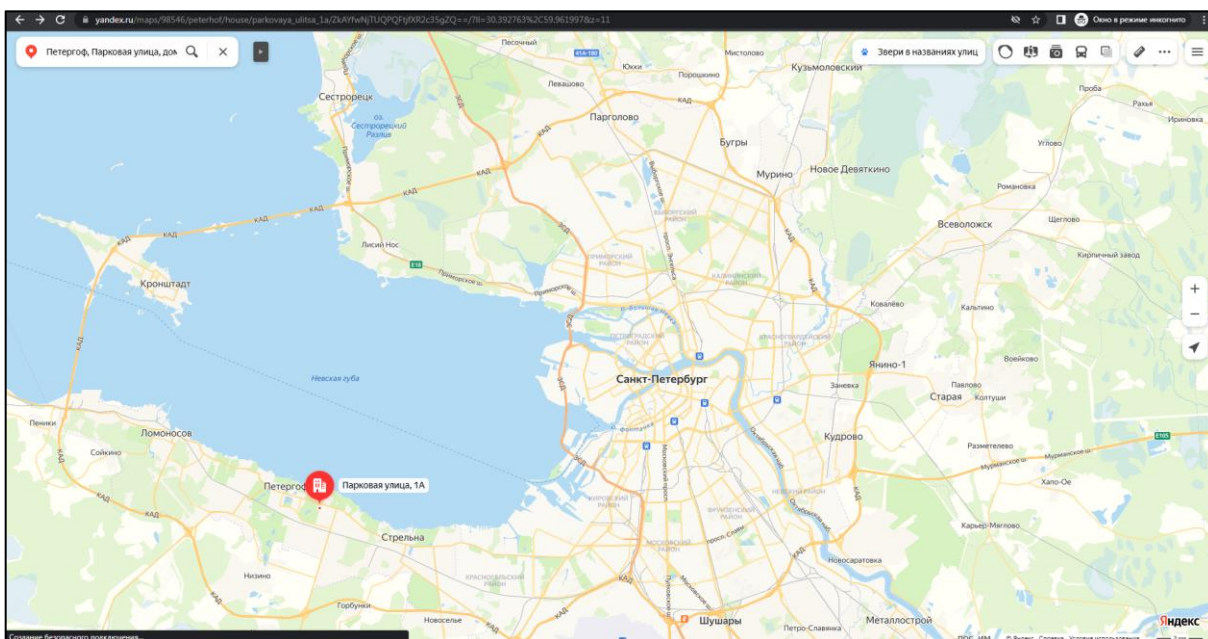


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

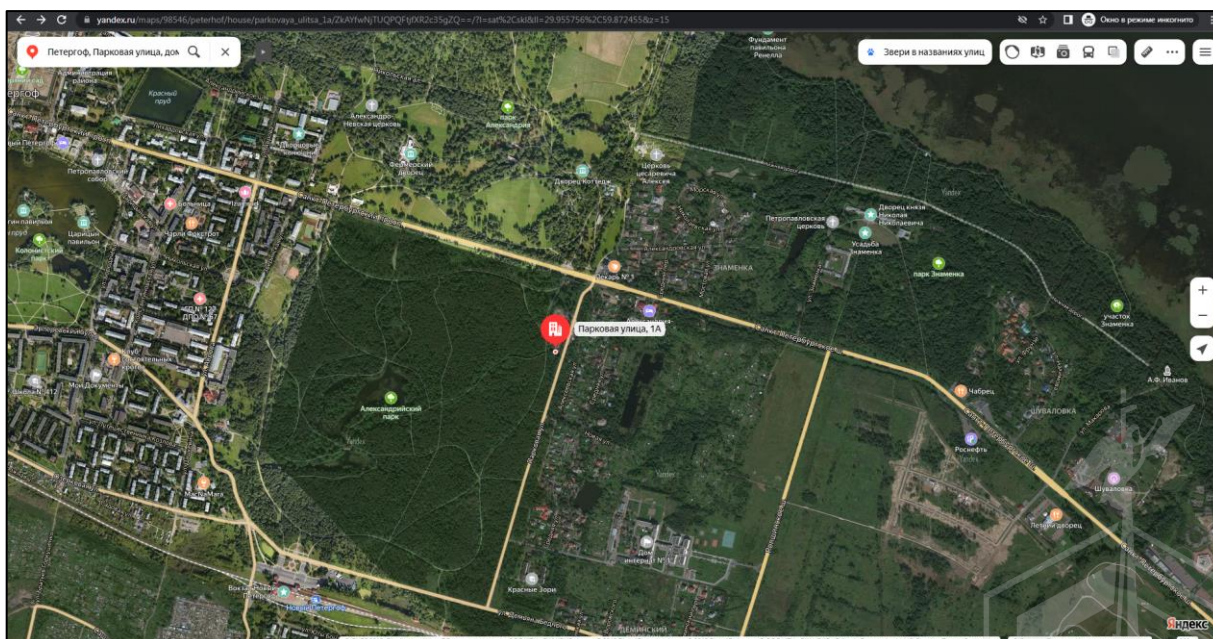


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А
Площадь земельного участка	29 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019284:1293
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	60 032,17
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 070,07
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-05/012/2014-448 от 30.04.2014
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 02-21-612/23-1-1 от 07.04.2023 объект не оборудован инженерными коммуникациями. Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие опоры линии электропередачи.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	25,8
Кадастровый номер	78:40:0019284:1015
Кадастровая стоимость здания, руб.	591 271,72
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	22 917,51
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	446 662,39
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	245 764,09
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0436/2007-351 от 03.10.2007
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1958
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 02-21-612/23-1-1 от 07.04.2023 объект не оборудован инженерными коммуникациями. Визуально не выявлены.



Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 10.01.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:0019284:1293	
Дата присвоения кадастрового номера	20.11.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А	
Площадь, кв.м	29	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	60032.17	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	09.01.2023	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-05/012/2014-448 от 30.04.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/012/2014-448 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 19.04.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:0019284:1015	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А	
Площадь, кв.м	25.8	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1958	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	591271.72	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:40:19284:0:1	
Инвентарный номер	6/н	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0436/2007-351 от 03.10.2007	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

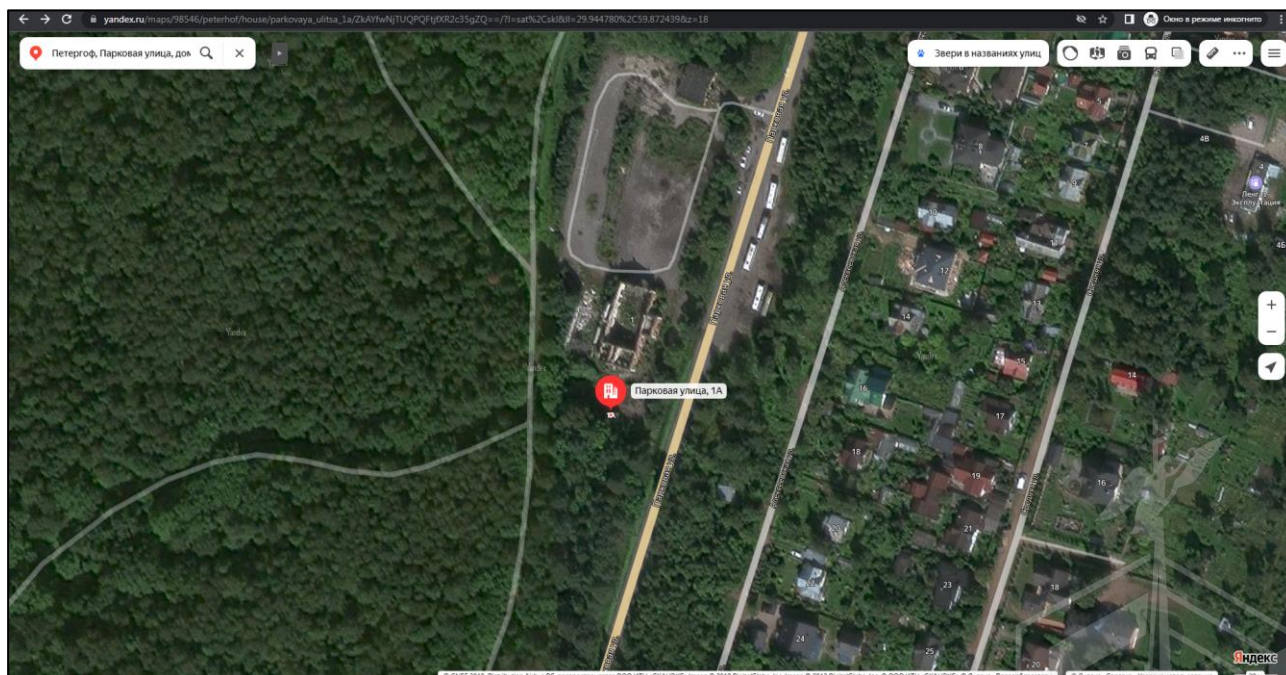


Рисунок 5. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен в г. Петергоф. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройки, а также озелененной территорией на территории Александровского парка.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Александрия» находится на расстоянии 370 м (4 минуты пешком).

Объект оценки находится на первой линии транспортной магистрали – Парковая улица.

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 **Р4 - Зона дворцово-парковых комплексов и исторических парков**.

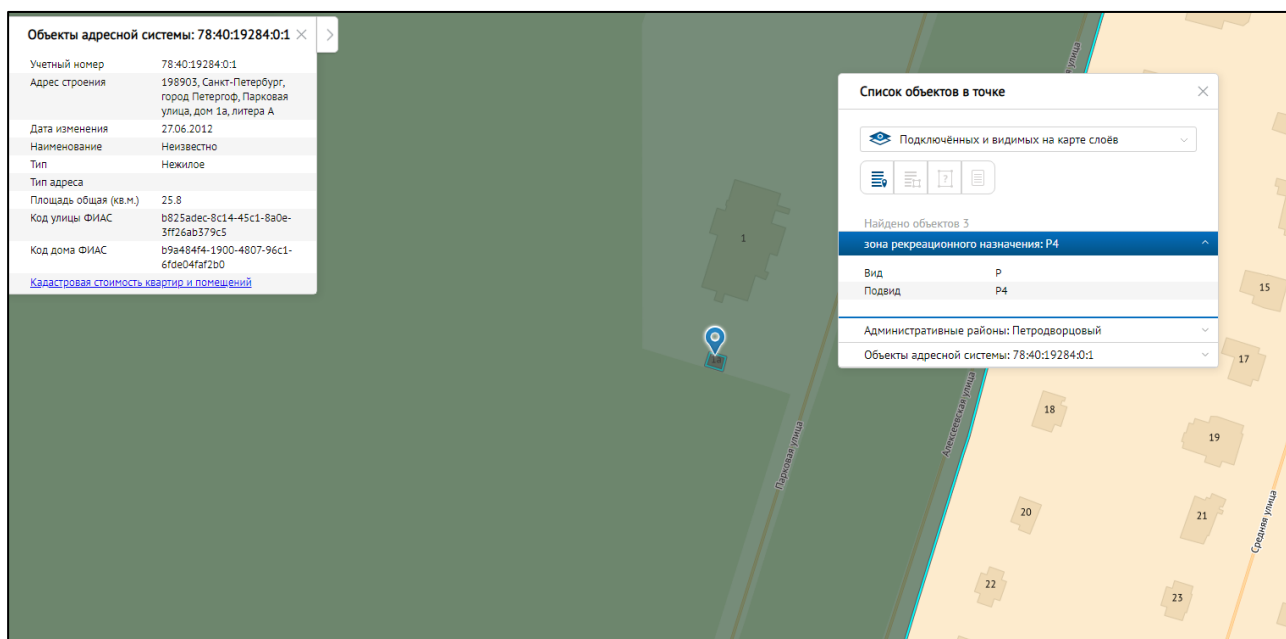


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 **ТР4 - Зона рекреационного назначения - дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры**.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



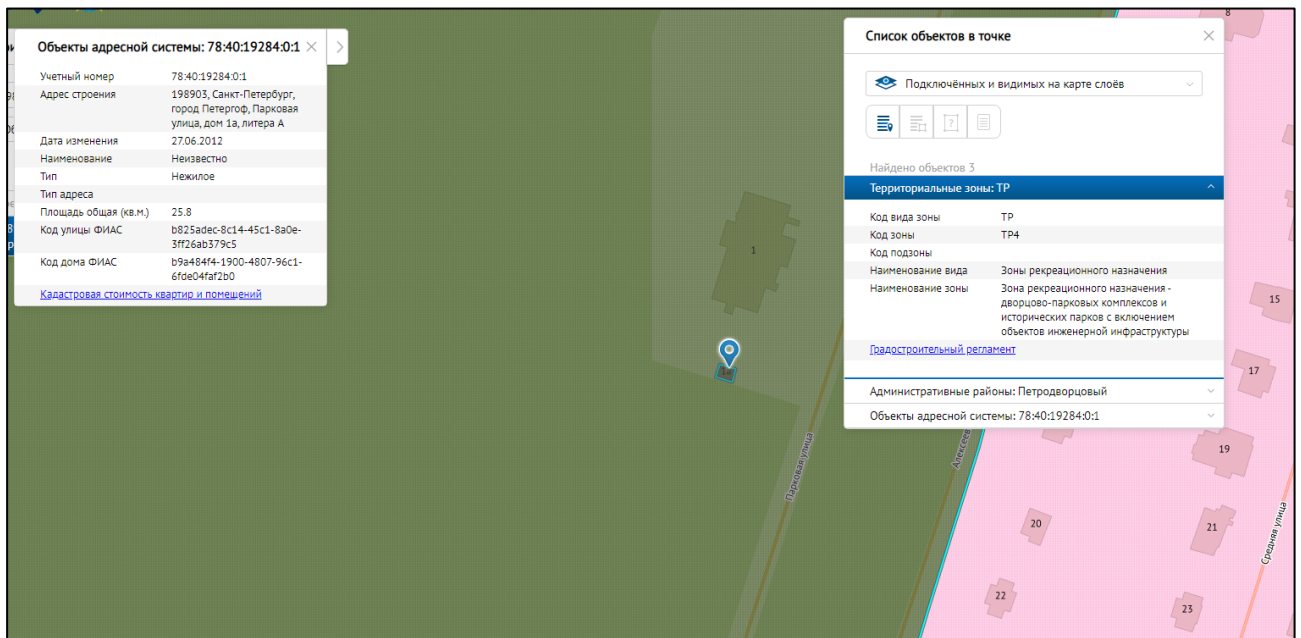


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Утвержденный проект детальной планировки территории, включающей рассматриваемый земельный участок, отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

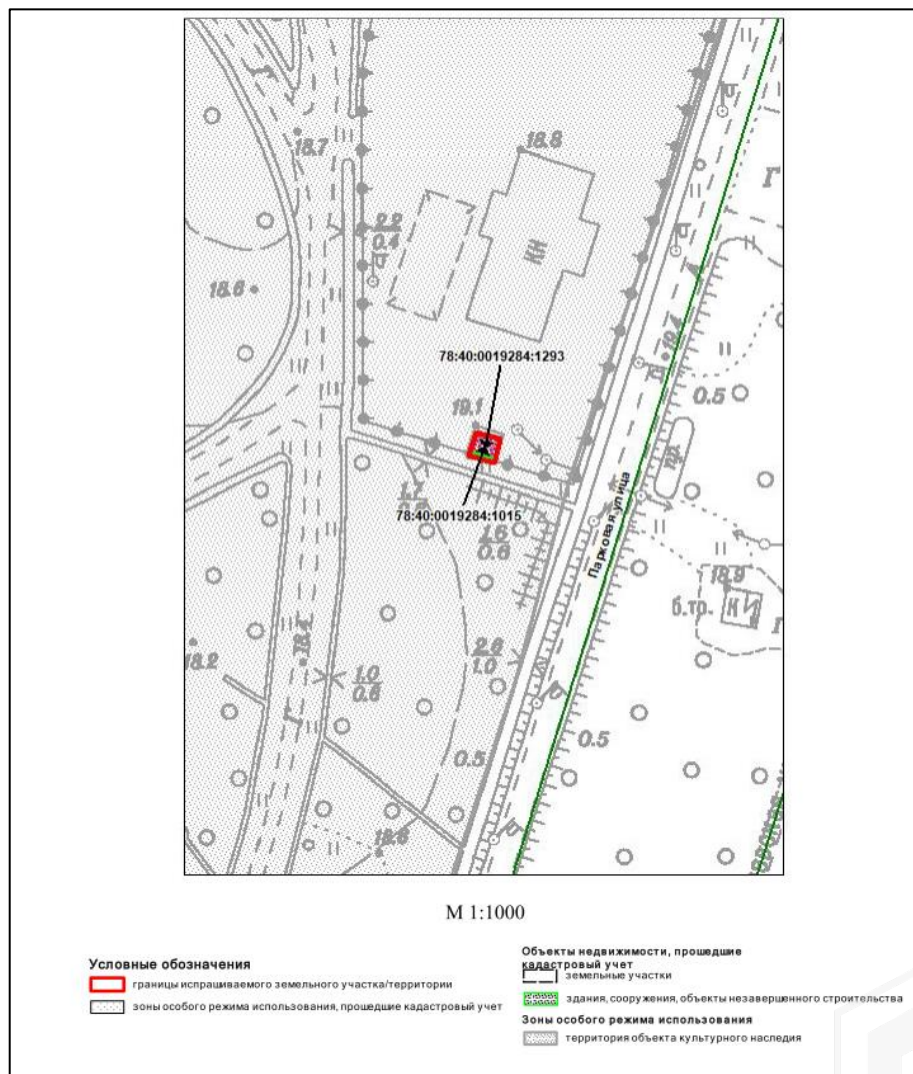


Рисунок 8. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А

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»:

- земельный участок, на котором расположен рассматриваемый объект недвижимости, образован, кадастровый номер – 78:40:0019284:1293, площадью 29 кв.м, вид разрешенного использования – для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов. Вид права – собственность. Правообладатель – Санкт-Петербург;

- наименование рассматриваемого объекта недвижимости - ТП № 138, площадь 25,8 кв.м, кадастровый номер 78:40:0019284:1015.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 19.04.2023г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 04.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-78863273 на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее ограничение (обременение):

- Территория объекта культурного наследия

В соответствии с Распоряжением КИО № 1239-рз от 16.05.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Парковая ул., д. 1а, литера А» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Объект расположен на территории объекта культурного наследия федерального значения «Александровский парк».

Территория объекта культурного наследия подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

Земельный участок (весь) территория объекта культурного наследия.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: территория объекта культурного наследия.

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-130-22478 от 07.07.2021 г., объект по адресу Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-5320/23-0-1 от 11.04.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, кадастровый номер 78:40:0019284:1293, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-7331/23-0-1 от 03.04.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А (кадастровый номер:

78:40:0019284:1293) расположен в границах:

объекта культурного наследия федерального значения «Парк», входящего в состав ансамбля «Александровский парк» (адрес НПА: г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., Привокзальная пл.).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют выявленные объекты культурного наследия, а также защитная зона объектов 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 вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-7329/23-0-1 от 03.04.2023 объект по адресу: 198903, Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен на территории объекта культурного наследия федерального значения "Александровский парк".

Территория объекта культурного наследия подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

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: Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а,
литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А
Площадь земельного участка, кв. м.	29
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019284:1293
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
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	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А
Общая площадь, кв. м	25,8
Кадастровый номер	78:40:0019284:1015
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 — 31.05.2023, 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	31.05.2023



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 его использование в качестве объекта недвижимого имущества свободного назначения.

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	Санкт-Петербург, г. Петергоф,	25,8	78:40:0019284:1015	19 380	500 000	23 256	600 000
2	Земельный участок	Парковая улица, дом 1а, литера А	29	78:40:0019284:1293	13 793	400 000	13 793	400 000
Итого:					33 173	900 000	37 049	1 000 000

