

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

нежилое здание, расположенное по адресу Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 33,
литера Д, кад. номер 78:31:0001525:2041

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Черняховского,
дом 33, литера Д, кад. номер 78:31:0001525:8.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 02.08.2023;

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.

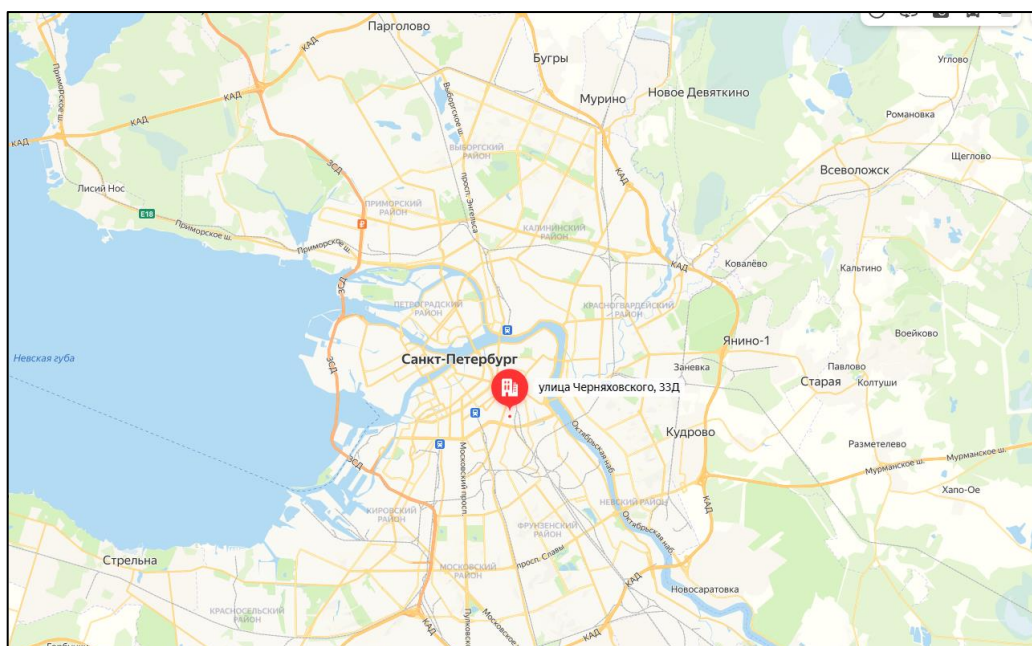


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

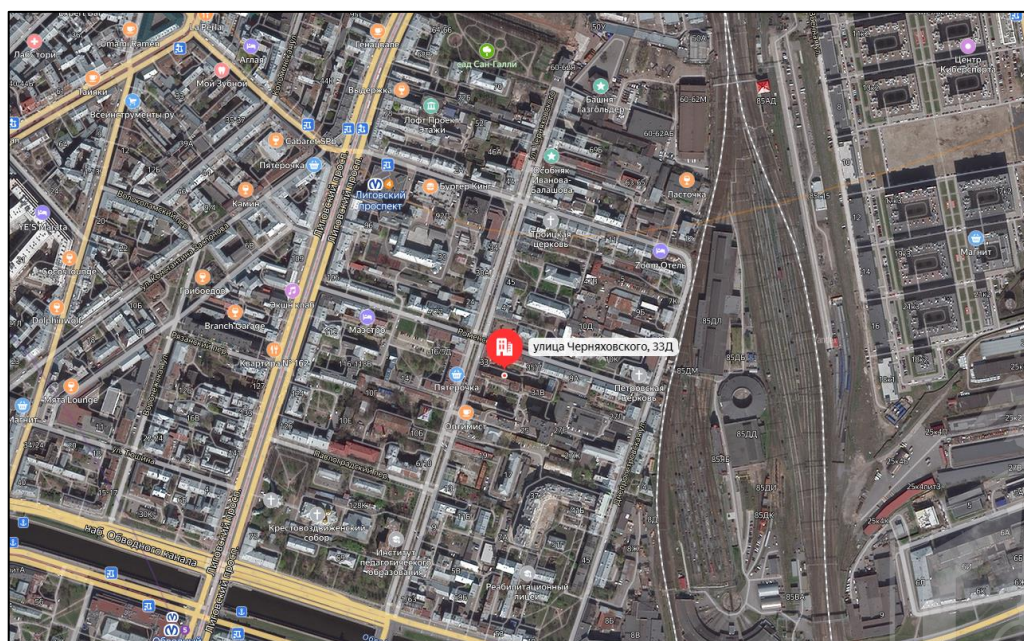


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Адрес (местонахождение) | г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 33, литера Д |
| Площадь земельного участка | 185 +/- 5 кв. м. |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:31:0001525:8 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 914 721,05 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м | 4 944,44 |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для размещения объектов коммунального хозяйства |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:31:0001525:8-78/042/2017-1 от 15.05.2017 |
| 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 Центрального района Санкт-Петербурга № 01-10-4151/22-0-1 от 04.05.2022. На данном объекте имеются инженерные коммуникации. Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Адрес (местонахождение) | г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 33, литера Д |
| Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м | 151,5 |
| Кадастровый номер | 78:31:0001525:2041 |
| Кадастровая стоимость здания, руб. | 2 992 985,93 |
| Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м | 1 975,56 |
| Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г. | 408 136,04 |
| Остаточная балансовая на 01.01.2022 г. | 275 571,26 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-01-93/2004-688.1 от 29.04.2004 |
| Назначение | Нежилое |
| Наименование | Котельная |
| Год ввода в эксплуатацию | 1955 |
| Год капитального ремонта / реконструкции | данные отсутствуют |
| Этажность | 1, в том числе подземных 0 |
| Состояние здания | Неудовлетворительное. Здание законсервировано, окна защиты |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Согласно письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 01-10-4151/22-0-1 от 04.05.2022. На данном объекте имеются инженерные коммуникации. Во время визуального осмотра выявлено наличие водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации |



| Земельный участок | | ДЕЙСТВИЯ ... |
|--|--|--------------|
| Дата обновления информации: 20.02.2021 | | |
| Общая информация | | |
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок | |
| Статус объекта | Актуально | |
| Кадастровый номер | 78:31:0001525:8 | |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.05.2002 | |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ | |
| Характеристики объекта | | |
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 33, литера Д | |
| Площадь, кв.м | 185 | |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | |
| Вид разрешенного использования | Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | |
| Сведения о кадастровой стоимости | | |
| Кадастровая стоимость (руб) | 914721.05 | |
| Дата определения | 01.01.2018 | |
| Дата внесения | 09.01.2019 | |
| Ранее присвоенные номера | | |
| Кадастровый номер | 78:1525:8 | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:31:0001525:8-78/042/2017-1 от 15.05.2017 | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0512/2005-589 от 17.08.2005 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют | |

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

| Здание | | ДЕЙСТВИЯ ... |
|--|--|--------------|
| Дата обновления информации: 12.09.2022 | | |
| Общая информация | | |
| Вид объекта недвижимости | Здание | |
| Статус объекта | Актуально | |
| Кадастровый номер | 78:31:0001525:2041 | |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.08.2012 | |
| Характеристики объекта | | |
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 33, литера Д | |
| Площадь, кв.м | 151.5 | |
| Назначение | Нежилое | |
| Количество этажей | 1 | |
| Материал наружных стен | Кирпичные | |
| Год ввода в эксплуатацию | 1955 | |
| Сведения о кадастровой стоимости | | |
| Кадастровая стоимость (руб) | 2992985.93 | |
| Дата определения | 01.01.2018 | |
| Дата внесения | 09.01.2019 | |
| Ранее присвоенные номера | | |
| Кадастровый номер | 78:1525:8:118 | |
| Инвентарный номер | 6/н | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-01-93/2004-688.1 от 29.04.2004 | |

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

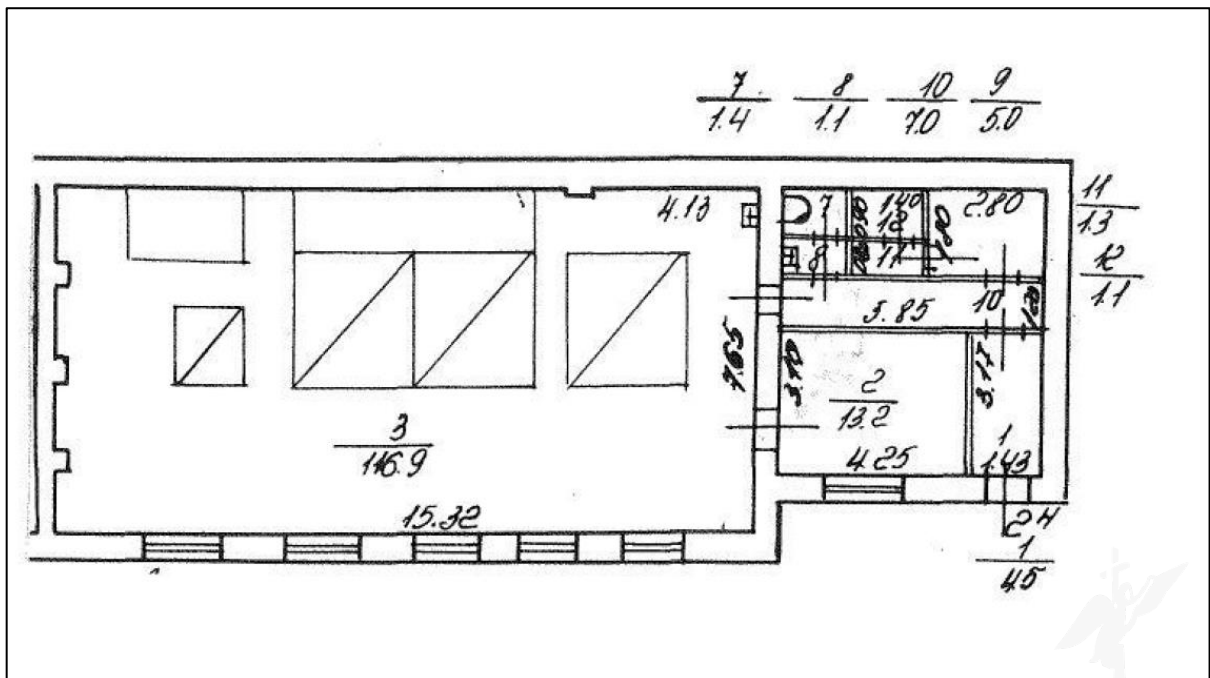


Рисунок 5. План 1 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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



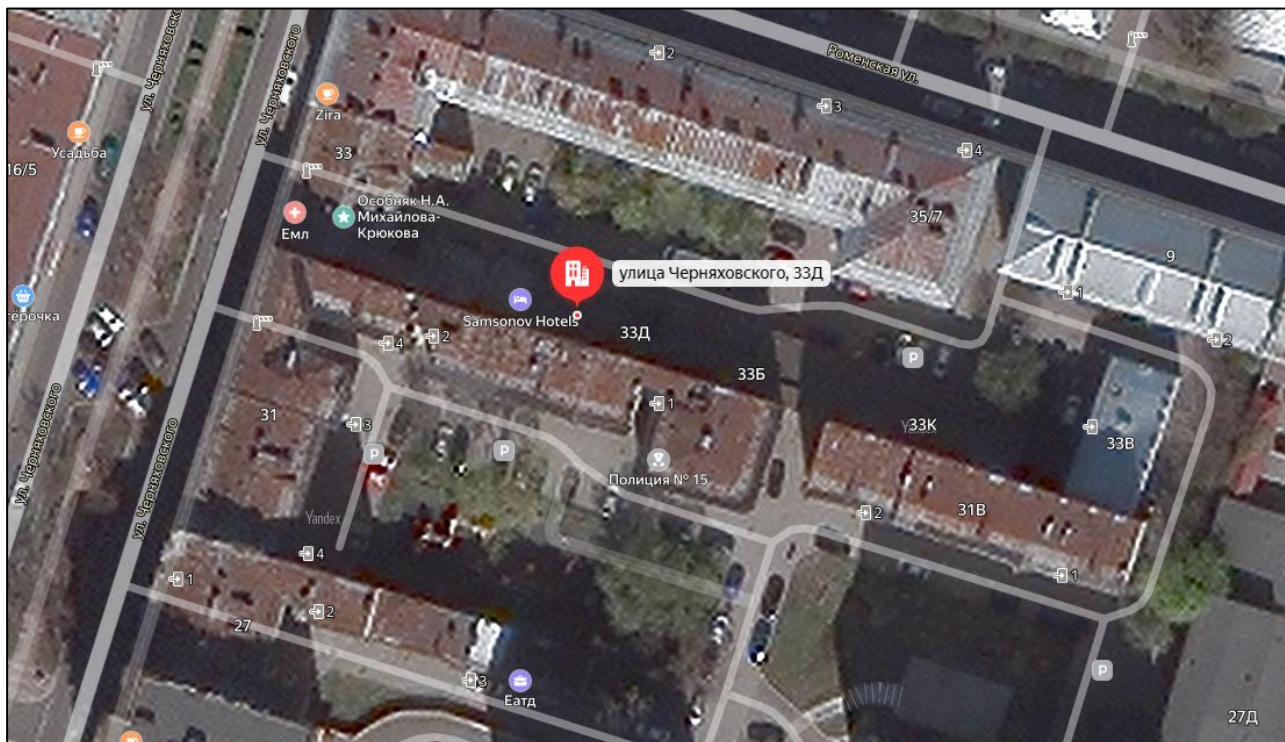


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: отдел полиции, детские сады, гостиницы, магазины продуктов, рестораны, спортзалы.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 400 м от крупной транспортной магистрали – наб. Обводного канала.

Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» располагается в 6 минутах (510 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 среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



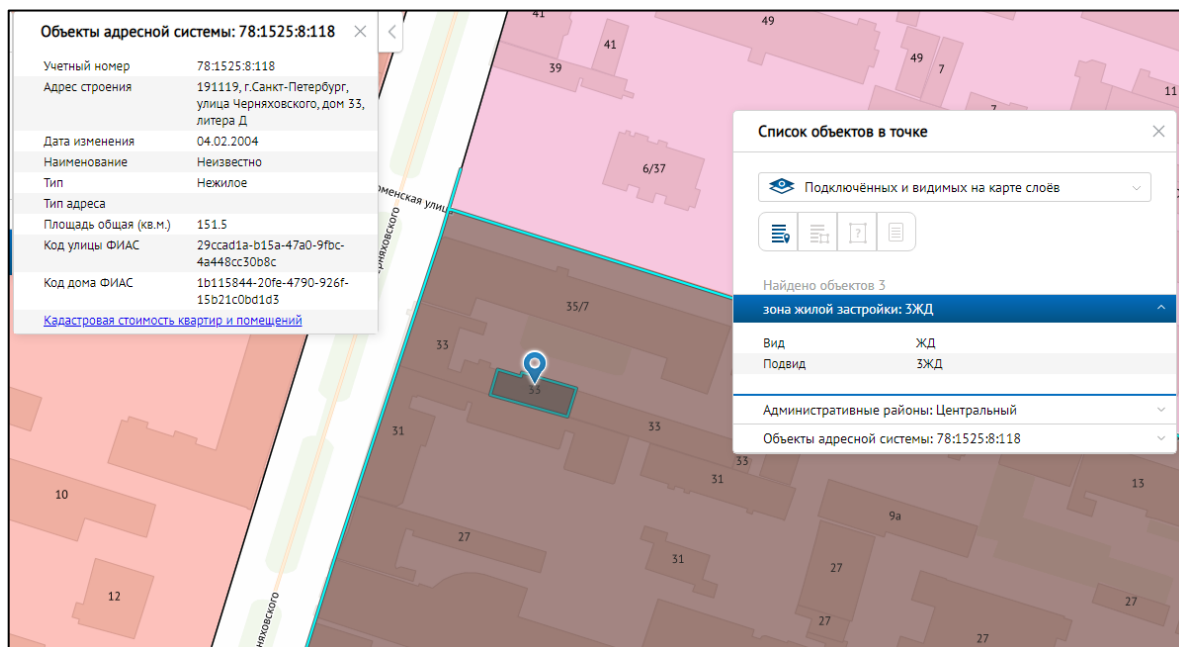


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 среднеэтажных 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.

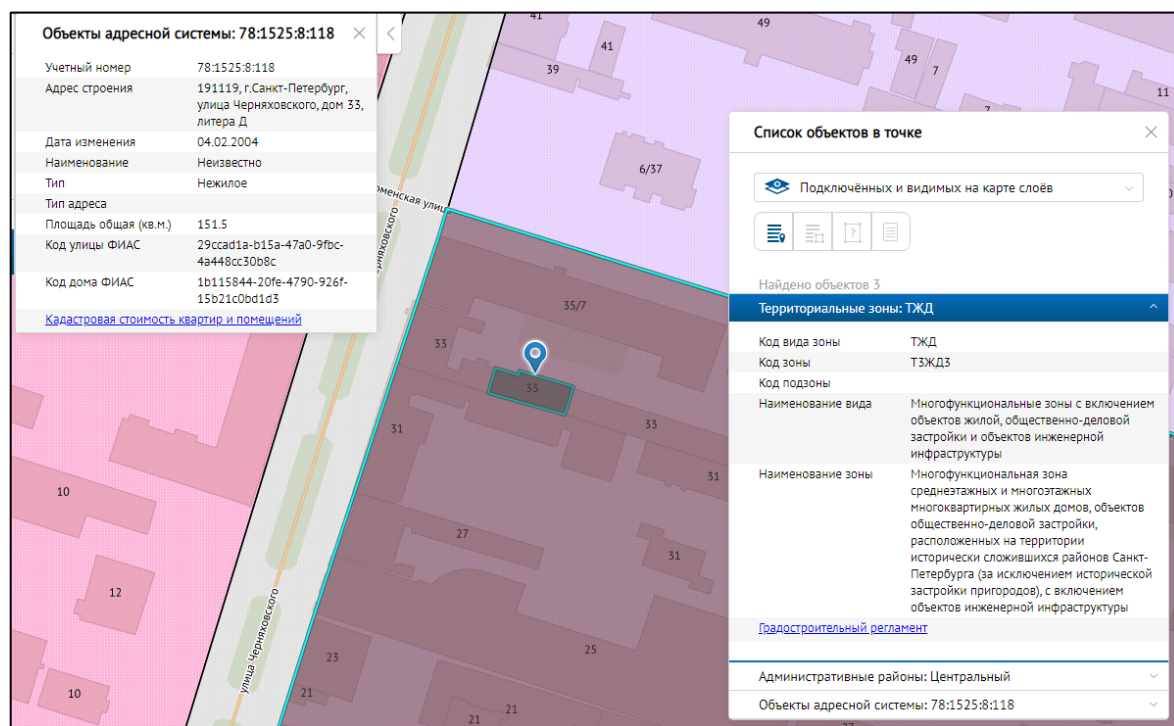


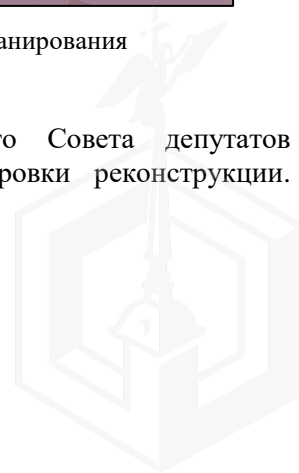
Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 27.03.1978 № 557 утвержден проект детальной планировки реконструкции Лиговского проспекта.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



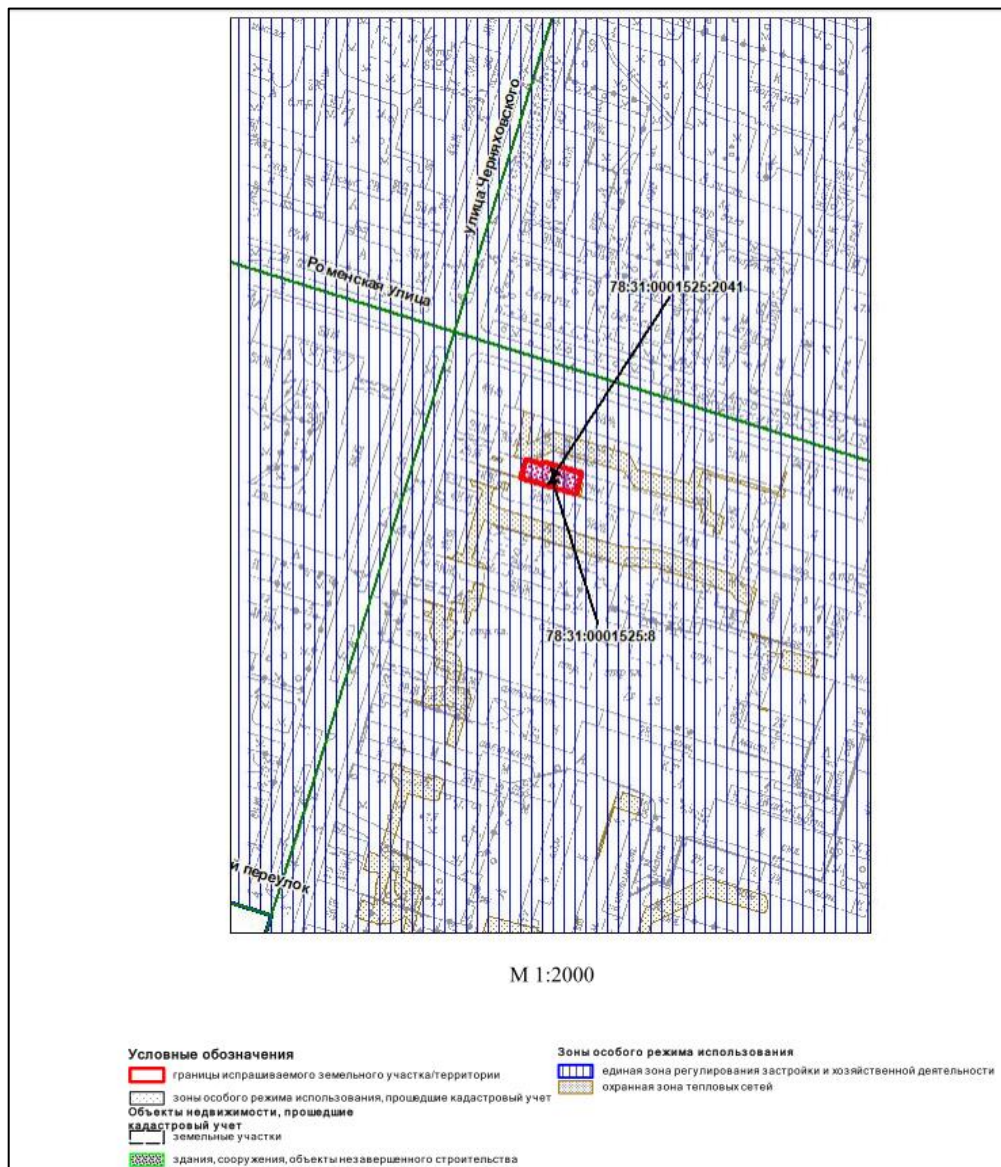


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 33, литера Д, (кадастровый номер 78:31:0001525:8)

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 земельного участка - для размещения объектов коммунального хозяйства;
- в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 78:31:0001525:2041, наименование – котельная, площадь – 151,5 кв.м, этажность – 1 этаж;
- доступ к участку осуществляется через территорию 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 12.09.2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 06.09.2022г. № КУВИ-001/2022-154718297 ограничения (обременения) прав на оцениваемый земельный участок:

Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2580-рз от 24.10.2022 «Об условиях приватизации объекта одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 33, литера Д» 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» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Собственник обязан обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

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 ОЗРЗ-2(31)), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь) площадью 185 кв.м расположен в объединенной охранной зоне центральных районов Санкт-Петербурга.

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

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

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-130-10747 от 28.09.2022 г., объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-449/21-0-1 от 22.01.2021 земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-26704/22-0-1 от 11.10.2022 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 33, литера Д (кадастровый номер: 78:31:0001525:8) расположен в границах:

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

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия. 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 вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25562/22-0-1 от 28.09.2022 объект по адресу: 191119, г. Санкт-Петербург, улица Чернышевского, дом 33, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Адресный указатель



Фото № 4. Вход во двор

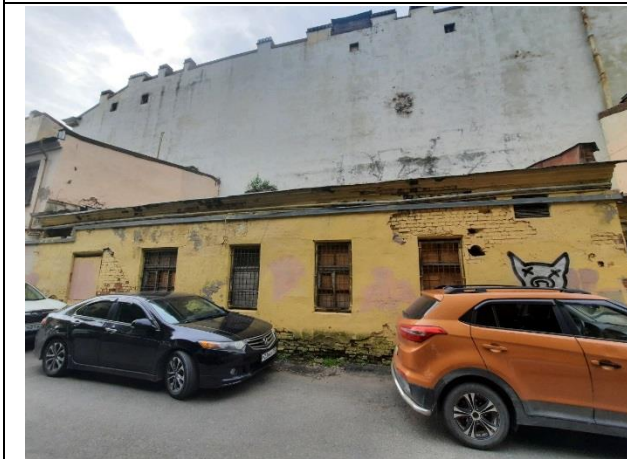


Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания





Фото № 7. Вход в здание

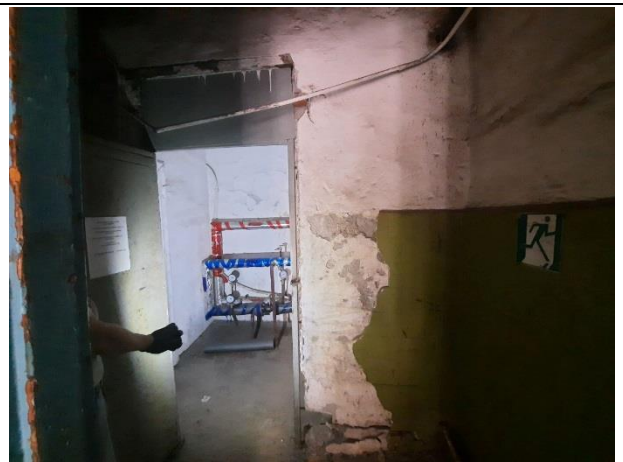


Фото № 8. Вид здания внутри



Фото № 9. Вид здания внутри



Фото № 10. Вид здания внутри



Фото № 11. Вид здания внутри



Фото № 12 Вид здания внутри



Фото № 13. Вид здания внутри



Фото № 14. Вид здания внутри





Фото № 15. Вид здания внутри



Фото № 16. Вид здания внутри



Фото № 17. Вид здания внутри



Фото № 18. Вид здания внутри



Фото № 19. Вид здания внутри



Фото № 20. Вид здания внутри




А К Т

**контрольного осмотра нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу
Санкт-Петербург, улица Чернышевского, дом 33, литера Д**

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Земельный участок |
| Адрес | г. Санкт-Петербург, улица Чернышевского, дом 33, литера Д |
| Площадь земельного участка, кв. м. | 185 |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:31:0001525:8 |
| Подъезд к участку | Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен |
| Рельеф и озелененность | Ровный, без видимых перепадов, озеленен |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

| Показатель | Характеристик |
|--|--|
| Тип объекта | Отдельно стоящее здание |
| Наименование | Котельная |
| Назначение | Нежилое |
| Адрес (местонахождение) | г. Санкт-Петербург, улица Чернышевского, дом 33, литера Д |
| Общая площадь, кв. м | 151,5 |
| Кадастровый номер | 78:31:0001525:2041 |
| Этажность | 1, в том числе подземных 0 |
| Состояние здания | Неудовлетворительное. Здание законсервировано, окна защиты |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 02.08.2023, при дневном освещении. |
| Использование на дату осмотра | На дату осмотра здание не используется, свободно от имущества третьих лиц. В здании находится ИПТ. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|---|
| Должность | Оценщик |
| Ф. И. О. | Андрианова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 02.08.2023 |



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 с потенциалом надстройки по согласованию.*

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности

| № | Тип объекта | Адрес | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС |
|---------------|-------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------|--|---------------------------------------|
| 1 | Земельный участок | Санкт-Петербург, улица Черняховского, | 185 | 78:31:0001525:8 | 5 664 000 | 5 664 000 |
| 2 | Нежилое здание | дом 33, литера Д | 151,5 | 78:31:0001525:2041 | 3 146 667 | 3 776 000 |
| Итого: | | | | | 8 810 667 | 9 440 000 |

