

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

- земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, дом 55, литера В, площадью 119 кв.м, кад. номер 78:31:0001276:2465;
- нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Восстания, дом 55, литера В, площадью 83 кв.м, кад. номер 78:31:0001276:2009

### 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.

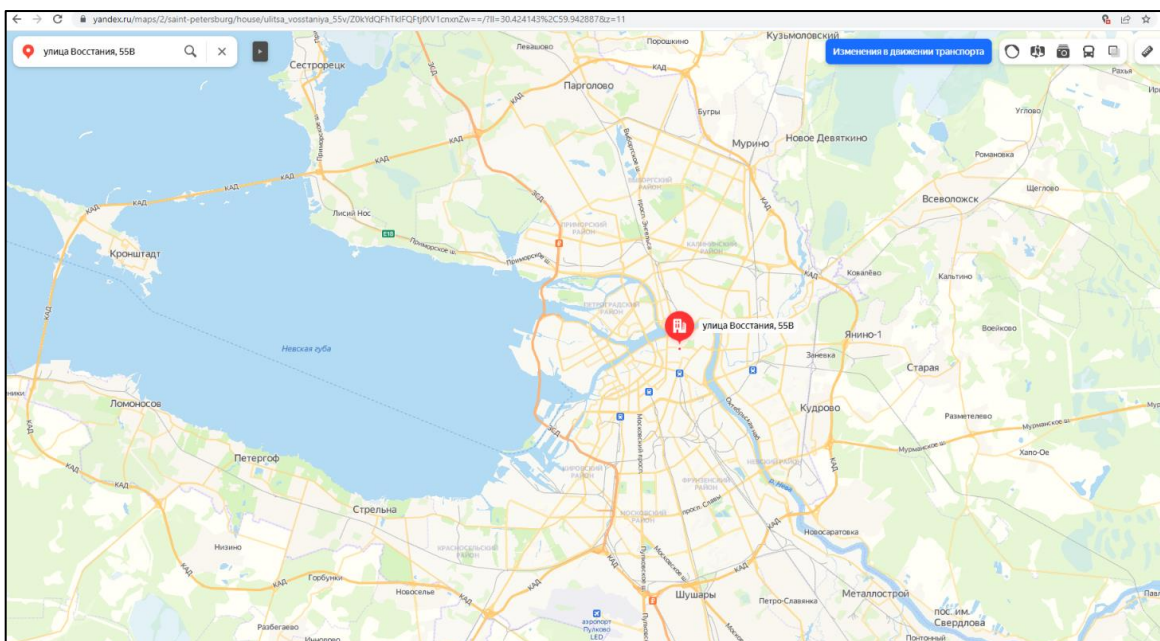


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

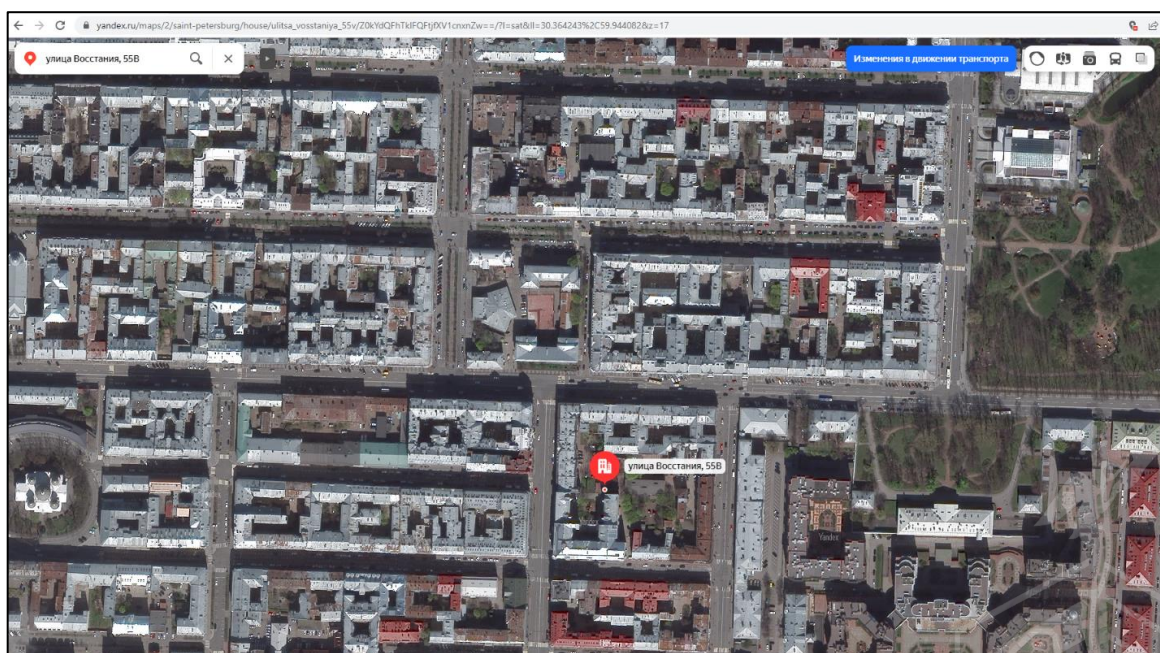


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 55, литера В
Площадь земельного участка, кв. м.	119
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001276:2465
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 106 995,17
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)
Вид функциональной зоны (согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» в действующей редакции)	ТЖД - многофункциональные зоны с включением объектов жилой, общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры
Вид территориальной зоны (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции))	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
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	Данные отсутствуют

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 55, литера В
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	83
Кадастровый номер	78:31:0001276:2009
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 154 374,67
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	244 850
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	97 940
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1916
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Перепланировки	Выявлены множественные перепланировки Объекта путем монтажа и демонтажа перегородок и оборудования бассейна, переустройство Объекта путем демонтажа и монтажа сантехнического оборудования. Наружные границы объекта не изменились.



<b>Земельный участок</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 15.01.2023		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:31:0001276:2465	
Дата присвоения кадастрового номера	02.04.2014	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 55, литера В	
Площадь, кв.м	119	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	5588549.52	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	15.01.2023	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-80/019/2014-148 от 07.08.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-80/019/2014-148 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-80/019/2014-148 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует	

Рисунок 3. Справочная информация о земельном участке

<b>Здание</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 16.09.2020		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:31:0001276:2009	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 55, литера В	
Площадь, кв.м	83	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1916	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	1154374.67	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Кадастровый номер	78:1276:0:21	
Инвентарный номер	6/н	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-227/2001-614.1 от 09.11.2001	

Рисунок 4. Справочная информация о здании

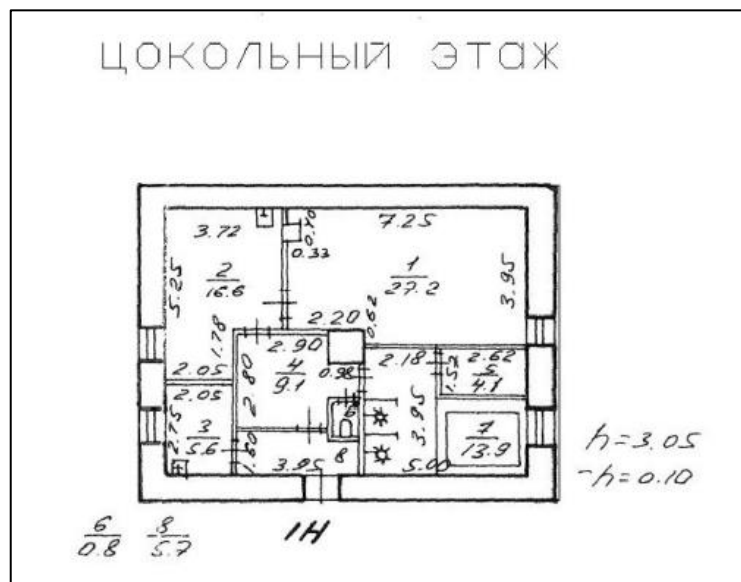


Рисунок 5. План цокольного этажа

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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





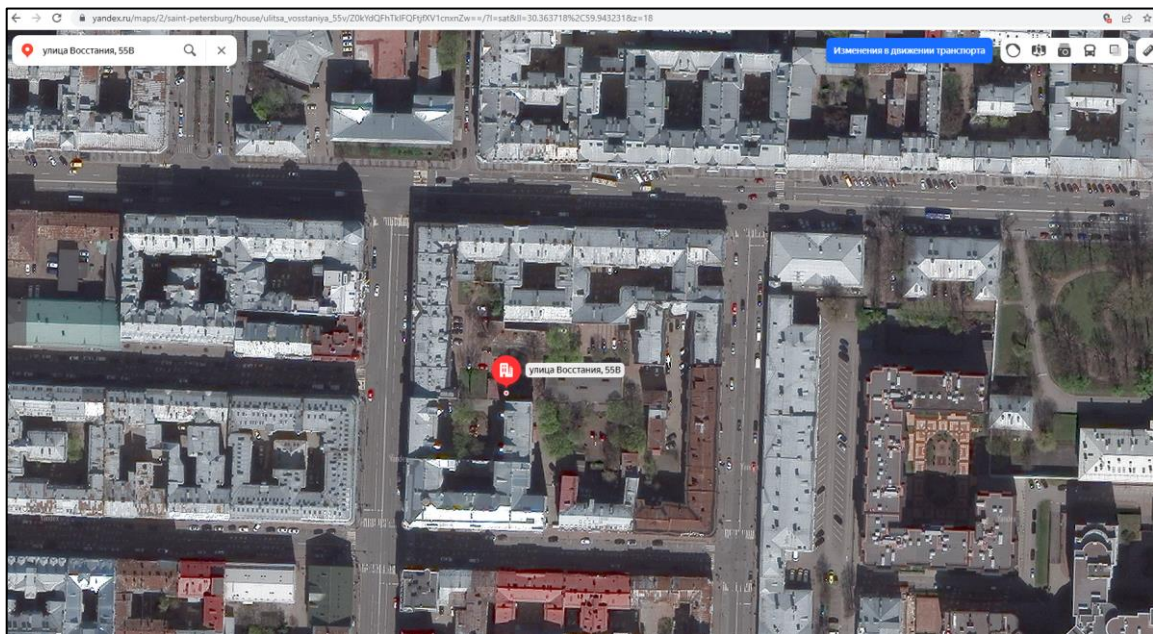


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

### Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой, а также общественно-деловой застройкой. Инфраструктура развита на высоком уровне, вблизи объекта оценки располагаются продуктовые магазины, кафе, рестораны, школы, детские сады, бизнес-центр, отделения банков, генеральные консульства (Индия, Латвийская республика), здание суда, парикмахерские, и пр.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 100 м от крупной транспортной магистрали – улица Восстания. Ближайшая станция метро «Чернышевская» располагается в 4 минутах (296 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 ТЖД - Многофункциональные зоны с включением объектов жилой, общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.

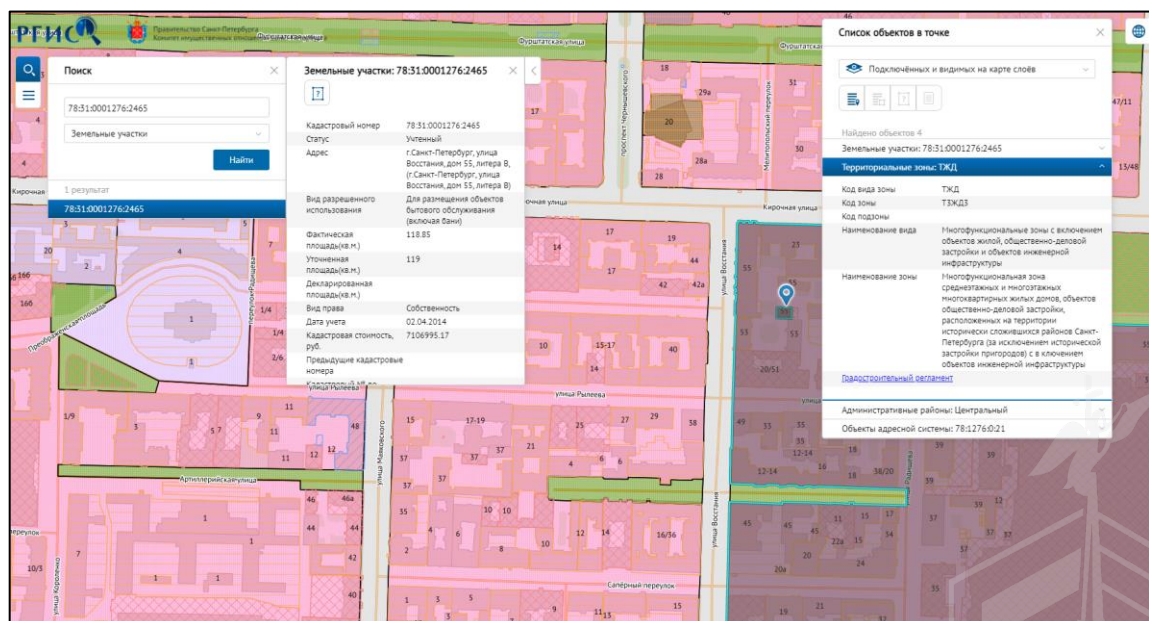


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://rgis.spb.ru/mapui/>

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 ТЖД - многофункциональные зоны с включением объектов жилой, общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, подзона 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.

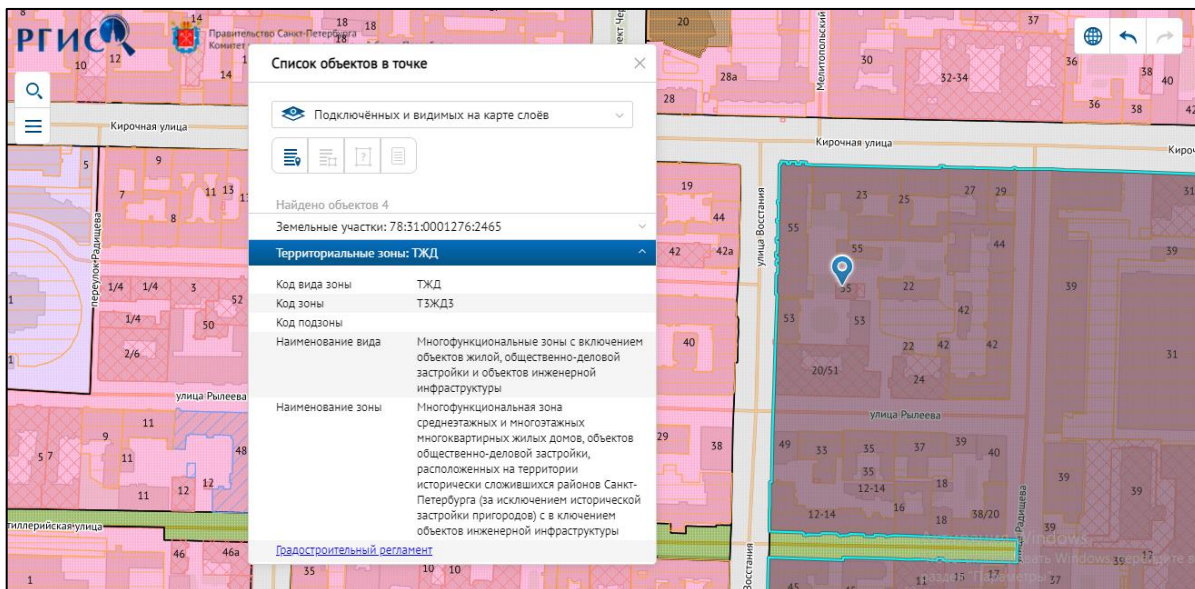


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

**Градостроительная документация по планировке территории**

Проект детальной планировки рассматриваемой территории не разрабатывался.

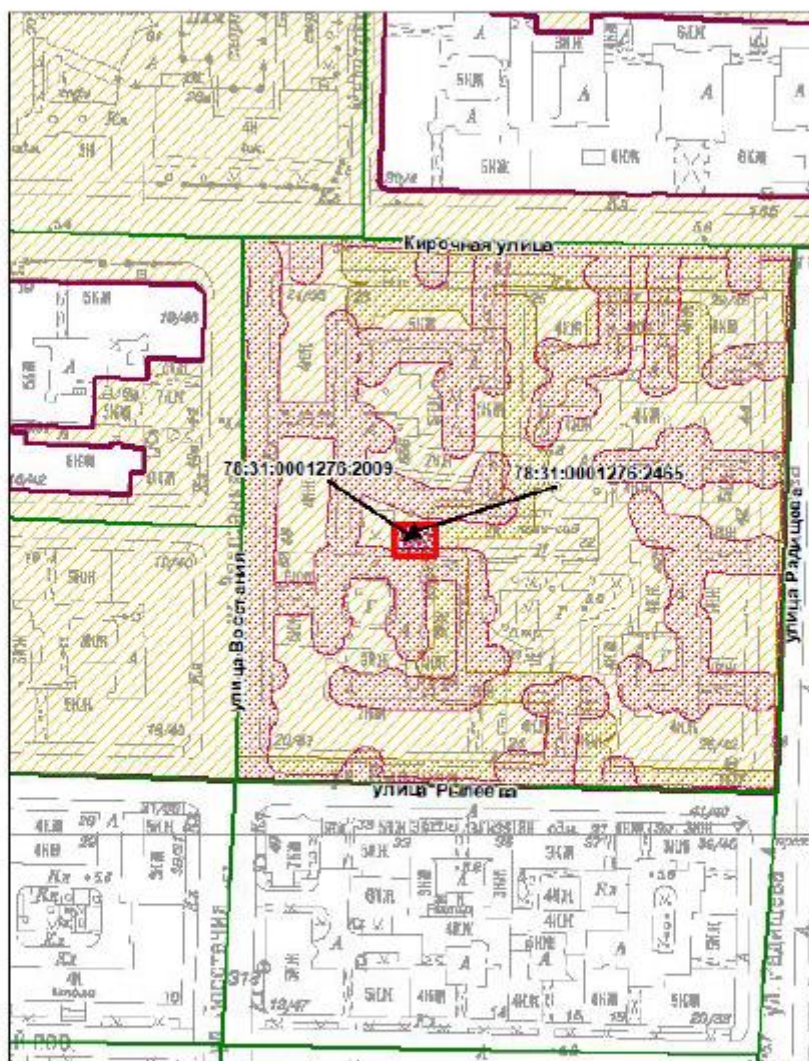
Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.










Схема испрашиваемой территории:  
Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 55, литера В,  
кадастровый номер 78:31:0001276:2465

Площадь 119 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

-  границы испрашиваемого земельного участка/территории
-  зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
-  объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет
-  земельные участки
-  здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Зоны особого режима использования




-  единая охранная зона
-  охранная зона канализационных сетей
-  охранная зона тепловых сетей

Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург,  
ул. Восстания, дом 55, литера В, кад. номер 78:31:0001276:2465

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

- рассматриваемый земельный участок площадью 119 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001276:2465, имеет вид разрешенного использования – для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани). Вид права – собственность. Правообладатель – Санкт-Петербург;
- в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 78:31:0001276:2009, площадью 83 кв.м, год постройки - 1916 (согласно сведениям ГУИОН).

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.

Виды разрешенного использования земельного участка и объекта (объектов) капитального строительства установлены градостроительным регламентом указанной территориальной зоны.

#### **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 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).

#### **2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-3940447 от 14.01.2022 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-3942348 от 14.01.2022 имеются особые отметки и ограничения прав:

- Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен.
- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-80/019/2014-148 от 07.08.2014 г.:

Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:31:0001276:2465/1	31	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен: Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:31:0001276:2465/2	119	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен: Содержание ограничения (обременения): Охранная зона объектов культурного наследия

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 10715-5-1-2 от 22.06.2020 г. рассматриваемый объект не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-11768/20-0-01 от 02.06.2020 в границах земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 55, лит. В, кадастровый номер 78:31:0001276:2465, и сообщает следующее. Указанный земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1043/22-0-1 от 22.02.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 55, лит. В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «О границах

объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

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

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

Согласно письму Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-4573/22 от 17.02.2022 В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ООЗ(31)). Объекты культурного наследия не выявлены. По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- рассматриваемый земельный участок площадью 119 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001276:2465, имеет вид разрешенного использования – для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани). Вид права – собственность. Правообладатель Санкт-Петербург;
- в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 78:31:0001276:2009, площадью 83 кв.м, год постройки - 1916 (согласно сведениям ГУИОН).
- 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.

Согласно служебной записке о предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» № ИАО—75/22 от 22.02.2022 на испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранный зона канализационных сетей,
- охранный зона объектов культурного наследия.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 55, лит. В, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Большой Казачий переулок, участок 11» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

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 охранной зоны объектов культурного наследия ООЗ(31), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.



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.

Часть Земельного участка (31 кв.м) находится в охранной зоне канализационных сетей.

Земельный участок (весь) находится в охранной зоне объектов культурного наследия.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона тепловых сетей, охранная зона канализационных сетей, единая охранная зона.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

### 3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта

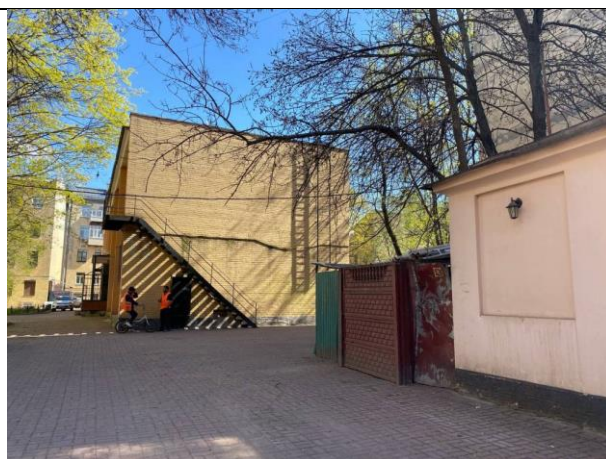


Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта

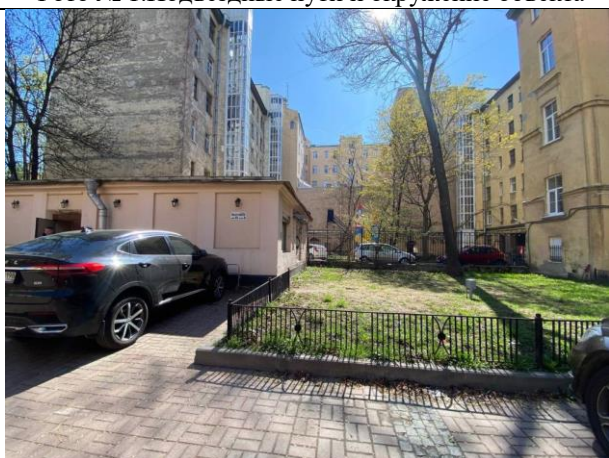


Фото № 3. Подъездные пути и окружение объекта

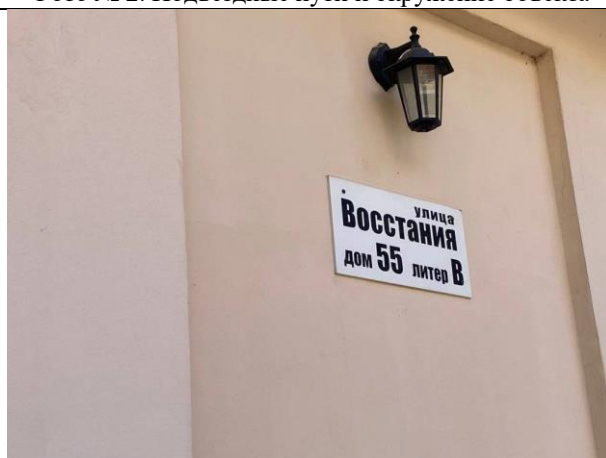


Фото № 4. Адресный указатель

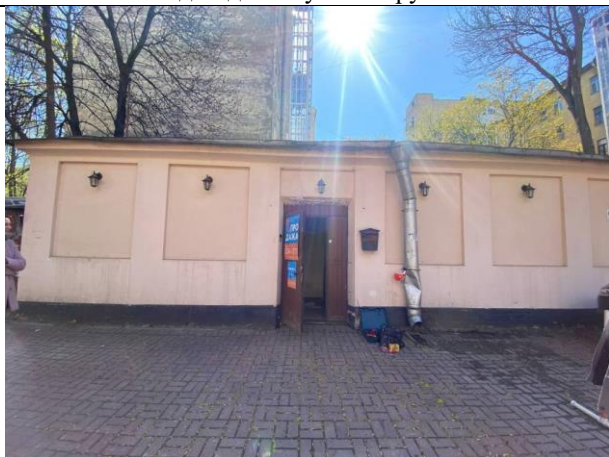


Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания





Фото № 7. Вход в здание



Фото № 8. Внутреннее состояние 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 по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, дом 55, литера В

Параметр	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, ул. Восстания, дом 55, литера В
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Общая площадь здания, кв. м	83
Общая площадь земельного участка, кв. м	119
Кадастровый номер ЗУ	78:31:0001276:2465
Кадастровый номер здания	78:31:0001276:2009
Этажность зданий,	1, в том числе подземных 0
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.05.2023, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Состояние здания – удовлетворительное. Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация. Земельный участок не огорожен, доступ свободный. Выявлены множественные перепланировки Объекта путем монтажа и демонтажа перегородок и оборудования бассейна, переустройство Объекта путем демонтажирования и монтирования сантехнического оборудования. Наружные границы объекта не изменились.
Использование на дату осмотра	Не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	03.05.2023



#### 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 в качестве здания офисно-торгового назначения после проведения косметического 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	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, дом 55, литера В	119	78:31:0001276:2465	88 000	10 472 000	88 000	10 472 000
2	Нежилое здание		83	78:31:0001276:2009	45 060	3 740 000	54 072	4 488 000
<b>Итого:</b>					<b>133 060</b>	<b>14 212 000</b>	<b>142 072</b>	<b>14 960 000</b>

