

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

**нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Собственный проспект, дом 84а, литера З, кад. номер 78:40:1930402:1073**

с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 84, кад. номер 78:40:1930402:1370.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 22.08.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое здание – право собственности;
- на земельный участок – право долгосрочной аренды (сроком на 49 лет).

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

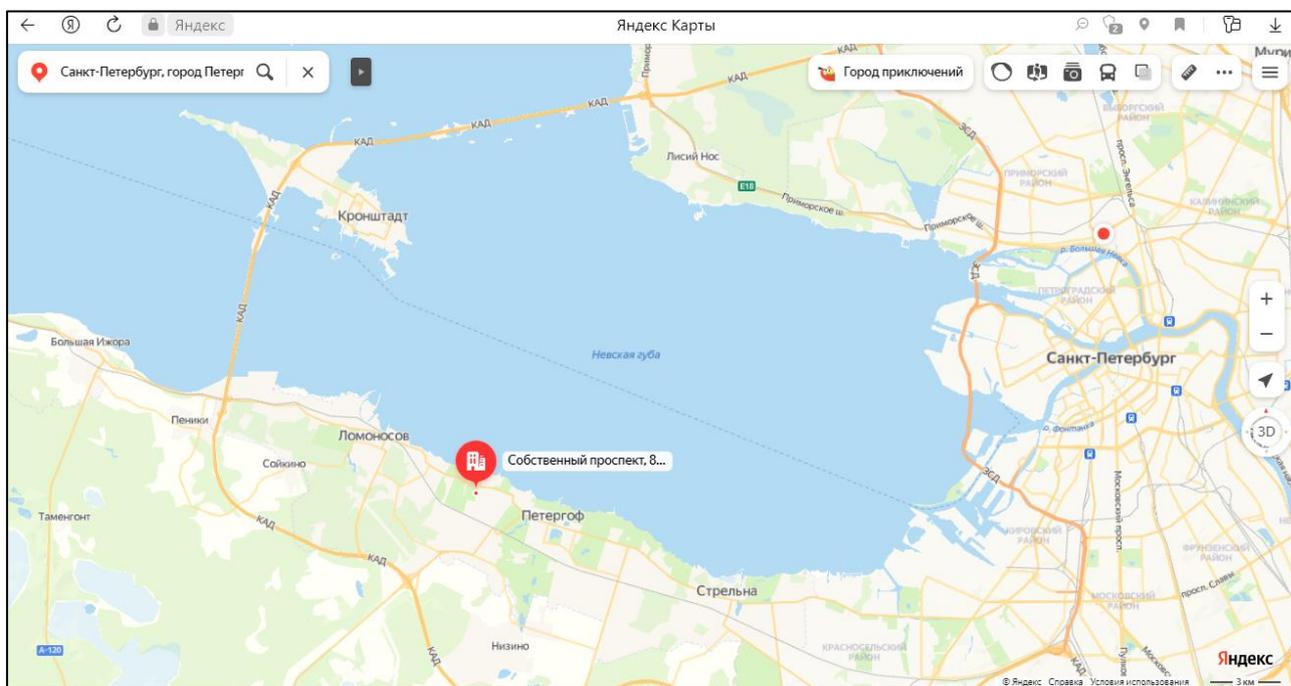


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



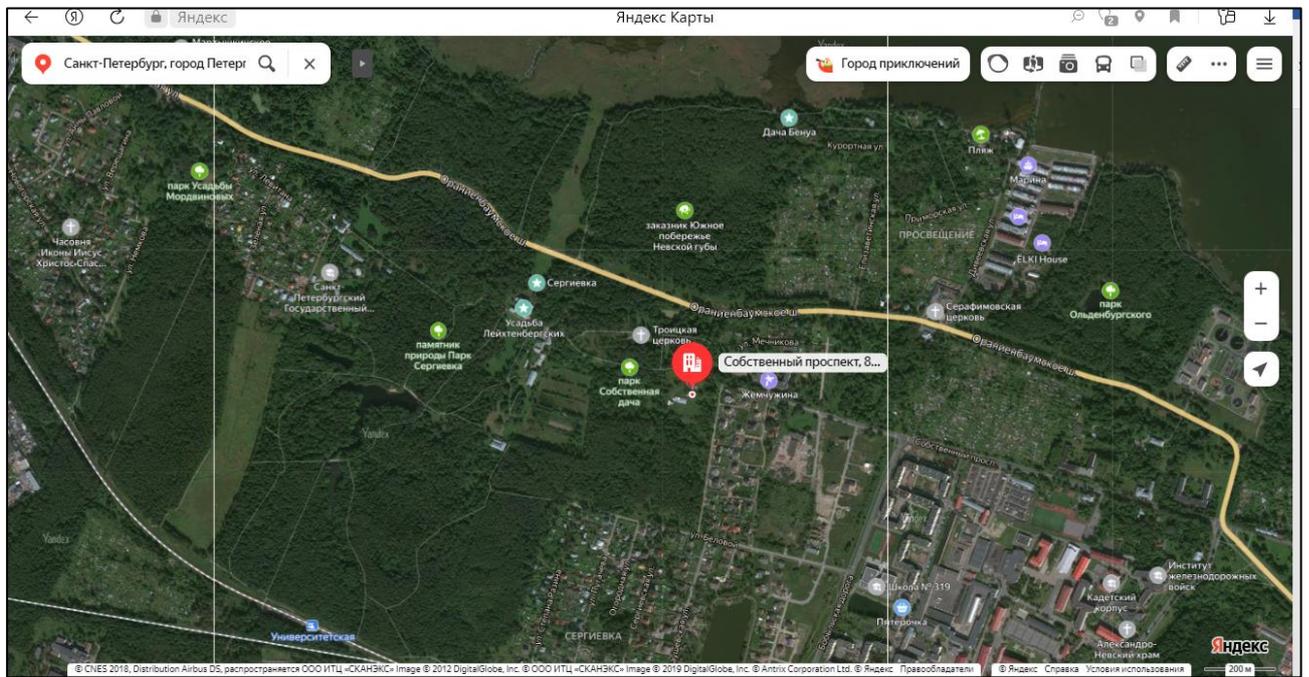


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Адрес (местонахождение) | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 84 |
| Площадь земельного участка | 340 +/- 6 кв. м. |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:40:1930402:1370 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 506 789,72 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м | 1 490,56 |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | объекты культурно-досуговой деятельности |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:40:1930402:1370-78/011/2022-1 от 28.03.2022 |
| 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 письму Жилищного агентства Петродворцового района Санкт-Петербурга № 02-21-666/22-1-1 от 12.04.2022 объект не оборудован инженерными системами. Во время визуального осмотра на земельном участке инженерные коммуникации не выявлены |

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Адрес (местонахождение) | Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера 3 |
| Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м | 236,3 |
| Кадастровый номер | 78:40:1930402:1073 |
| Кадастровая стоимость здания, руб. | 3 233 628,64 |
| Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м | 13 684,42 |
| Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г. | 4 760 896,78 |
| Остаточная балансовая на 01.01.2022 г. | 4 760 896,78 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:40:1930402:1073-78/005/2017-1 от 07.06.2017 |
| Назначение | Нежилое |
| Наименование | Нежилое здание |
| Год ввода в эксплуатацию | 1960 |
| Год капитального ремонта / реконструкции | данные отсутствуют |
| Этажность | 1, в том числе подземных 0 |
| Состояние здания | Удовлетворительное |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта | Отопление, электроснабжение |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Согласно письму Жилищного агентства Петродворцового района Санкт-Петербурга № 02-21-666/22-1-1 от 12.04.2022 объект выведен из эксплуатации, выполнена консервация, объект не оборудован инженерными системами. Во время визуального осмотра наличие инженерных коммуникаций не выявлено. |



| Земельный участок | | ДЕЙСТВИЯ ... |
|--|--|--------------|
| Дата обновления информации: 06.06.2022 | | |
| Общая информация | | |
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок | |
| Статус объекта | Актуально | |
| Кадастровый номер | 78:40:1930402:1370 | |
| Дата присвоения кадастрового номера | 28.03.2022 | |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ | |
| Характеристики объекта | | |
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 84 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера 3) | |
| Площадь, кв.м | 340 | |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | |
| Вид разрешенного использования | Для размещения объектов культуры | |
| Сведения о кадастровой стоимости | | |
| Кадастровая стоимость (руб) | 530644.56 | |
| Дата определения | 28.03.2022 | |
| Дата внесения | 05.04.2022 | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:40:1930402:1370-78/011/2022-1 от 28.03.2022 | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.03.2022 | |

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

| Здание | | ДЕЙСТВИЯ ... |
|--|--|--------------|
| Дата обновления информации: 14.04.2022 | | |
| Общая информация | | |
| Вид объекта недвижимости | Здание | |
| Статус объекта | Актуально | |
| Кадастровый номер | 78:40:1930402:1073 | |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2013 | |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ | |
| Характеристики объекта | | |
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера 3 | |
| Площадь, кв.м | 236.3 | |
| Назначение | Нежилое | |
| Количество этажей | 1 | |
| Материал наружных стен | Кирпичные | |
| Год ввода в эксплуатацию | 1960 | |
| Сведения о кадастровой стоимости | | |
| Кадастровая стоимость (руб) | 3233628.64 | |
| Дата определения | 01.01.2018 | |
| Дата внесения | 09.01.2019 | |
| Ранее присвоенные номера | | |
| Кадастровый номер | 78:40:193045:0:17 | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:40:1930402:1073-78/005/2017-1 от 07.06.2017 | |

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

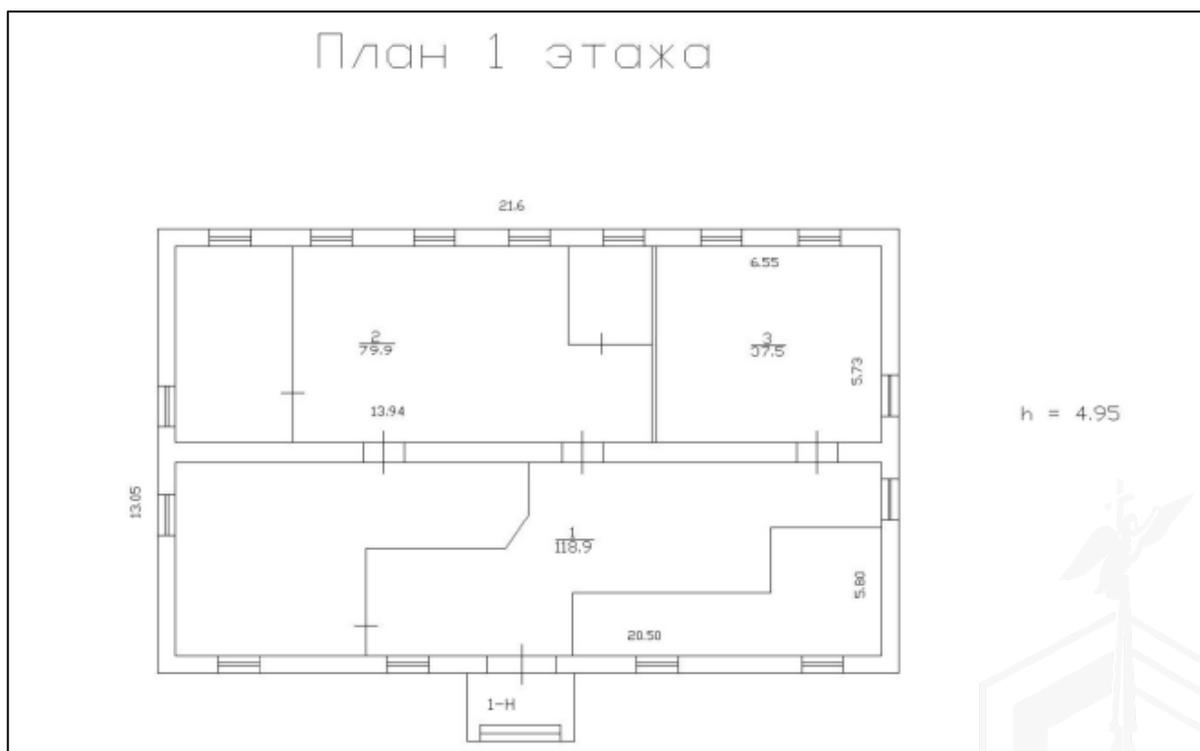


Рисунок 5. План 1 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

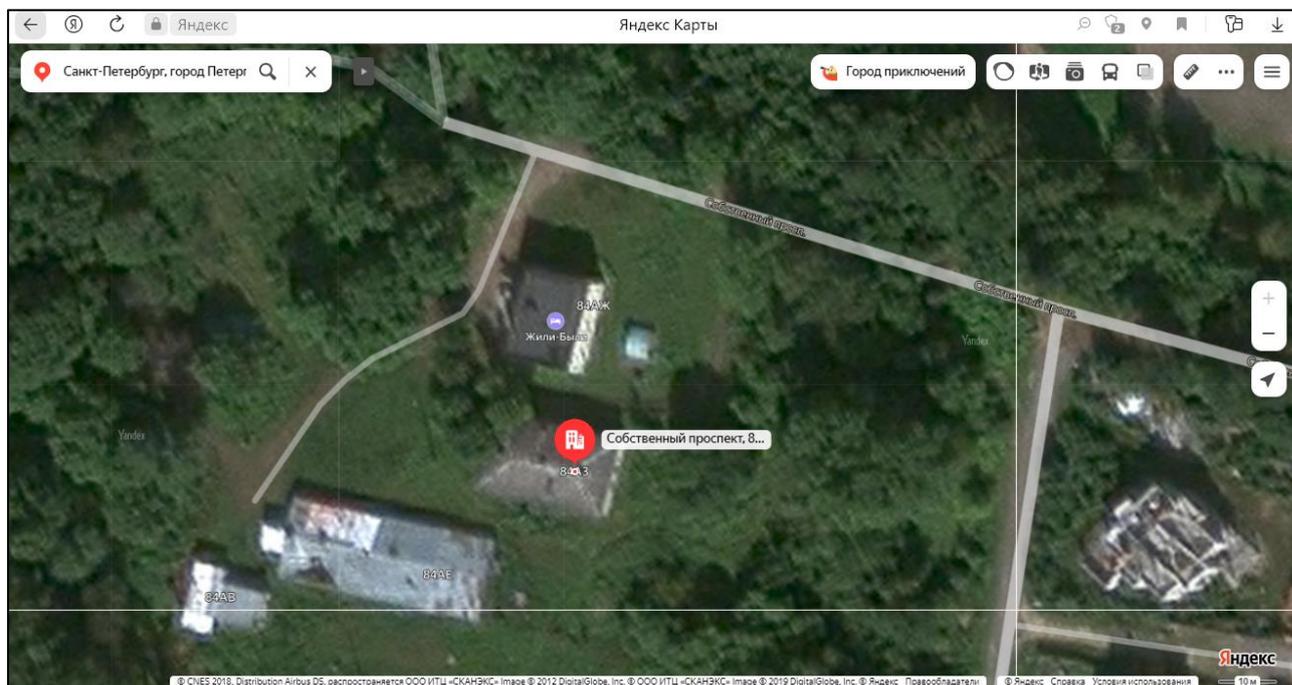


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен в г. Петергоф, ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройки, а также озелененной территорией.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Бобьльская дорога» находится на расстоянии 710 м (9 минут пешком).

Объект оценки находится на расстоянии около 700 м от крупной транспортной магистрали – Ораниенбаумское шоссе.

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.**



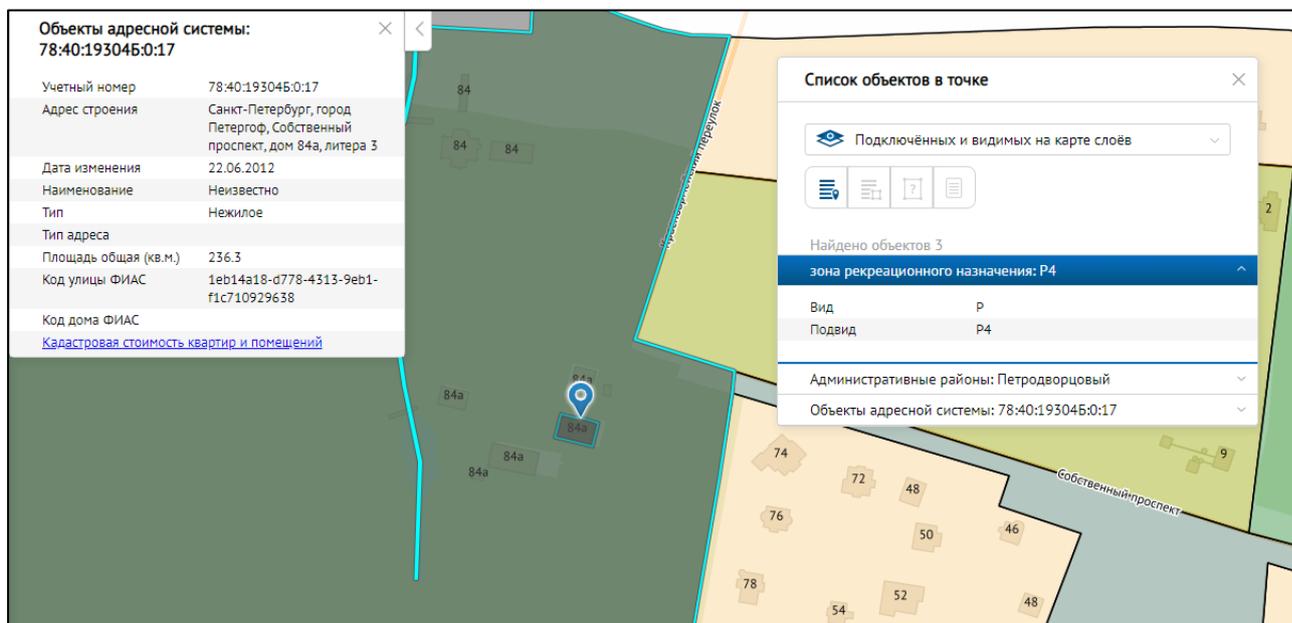


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 **TR4 - Зона рекреационного назначения - дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

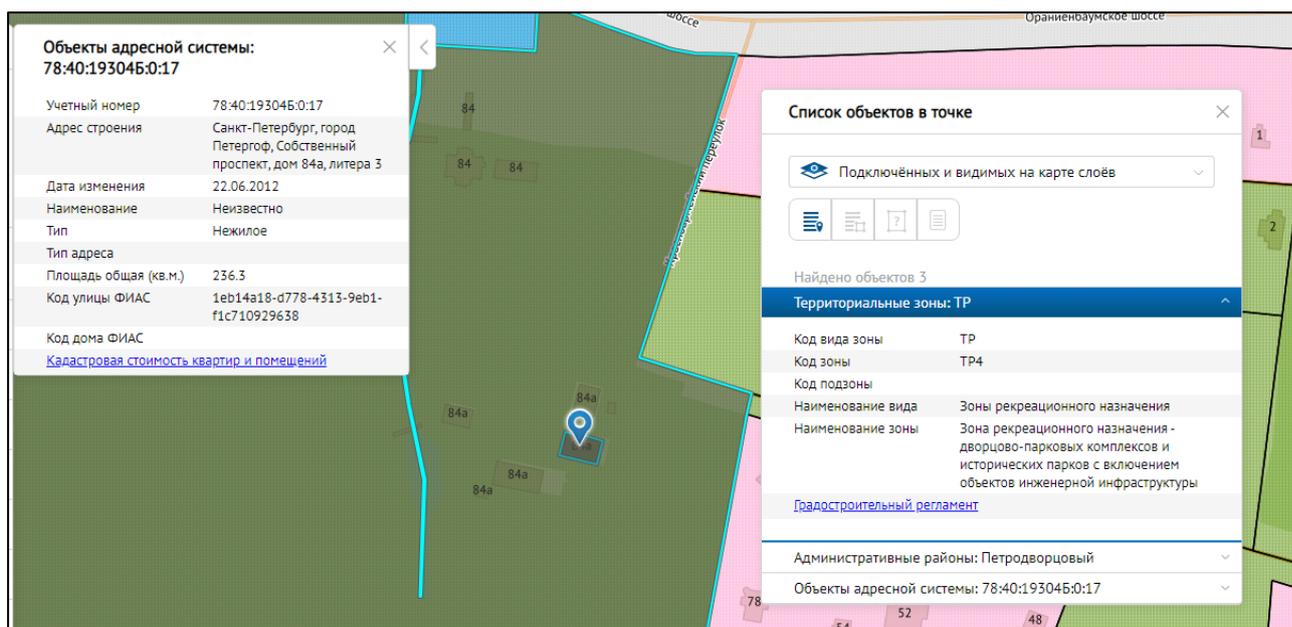


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

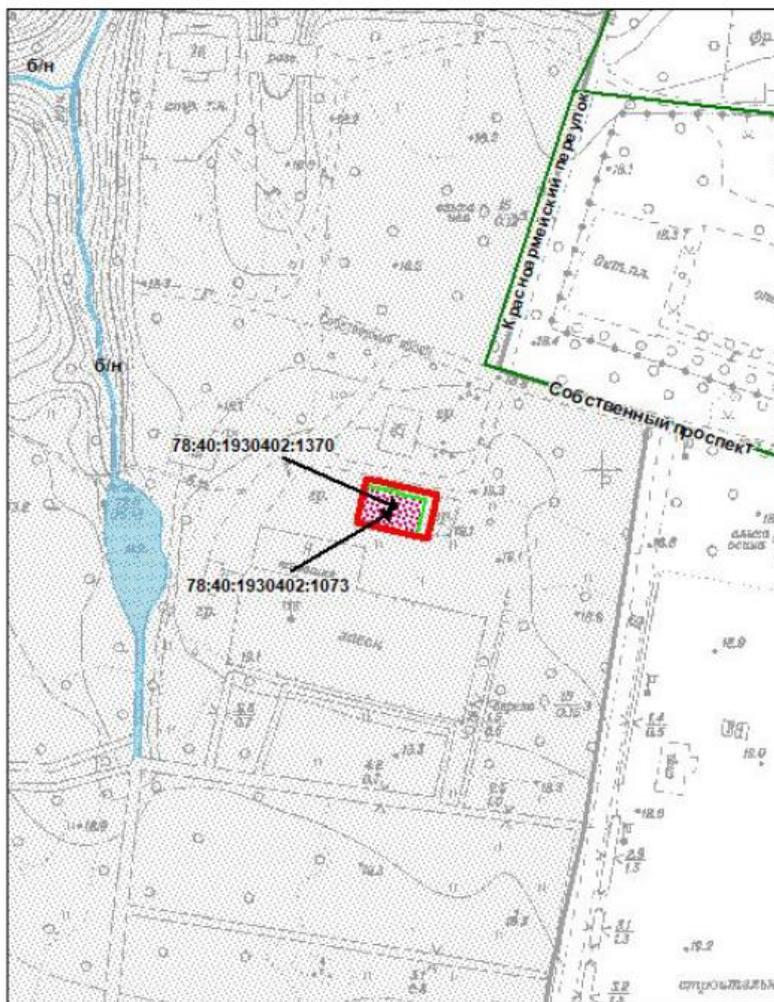
Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>





М 1:2000

| | |
|--|--|
| Условные обозначения | Зоны особого режима использования |
| границы испрашиваемого земельного участка/территории | территория объекта культурного наследия |
| объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет | |
| земельные участки | |
| здания, сооружения, объекты незавершенного строительства | |

Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, участок 84, (кадастровый номер 78:40:1930402:1370)

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:

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.

Согласно сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 78:40:1930402:1370, площадью 340 кв.м, видом разрешенного использования - объекты

культурно-досуговой деятельности.

Доступ к объекту недвижимости по указанному адресу осуществляется через территорию с кадастровым номером 78:40:1930402:1361, включенную в Перечень зеленых насаждений общего пользования городского значения в соответствии с приложением 1 к Закону Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (парк Собственная Дача между Финским заливом, ул. Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка).

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 26.04.2022 г. № КУВИ- 001/2022- 63251063 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 05.04.2022г. № КУВИ- 001/2022- 49634447 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2777-рз от 22.11.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера 3, с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование г. Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 84» ограничения и обременения подлежащие включению в договор купли продажи:

Перечень обременений (ограничений) здания:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Р4 - зоне дворцово - парковых комплексов и исторических парков.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТР4 - зоне рекреационного назначения - дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Объект расположен на территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача». 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».

Перечень обременений (ограничений) земельного участка:

Земельный участок расположен в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача». Территории объектов культурного наследия подлежат 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 расположен в границах объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово - парковый ансамбль «Собственная дача», входящего в границы объекта всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников».

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-130-4365 от 19.04.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера 3 не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-9838/22-0-1 от 06.05.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга,

муниципальное образование город Петергоф , Собственный проспект, земельный участок 84, с кадастровым номером 78:40:1930402:1370 , располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-24295/22-0-1 от 15.09.2022 земельный участок по адресу: Санкт- Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 84 (кадастровый номер: 78:40:1930402:1370) расположен в границах:

- объекта культурного наследия федерального значения "Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача" (адрес НПА: г. Петергоф, Собственный просп., 84).

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 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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.

В части предоставления сведений о расположении земельного участка в границах объекта всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» (далее – ОВН) в рамках компетенции информируем, что единственным источником информации о границах ОВН является картография, представленная на официальном сайте Центра всемирного наследия ЮНЕСКО (whc.unesco.org).

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-26524/22-0-1 от 10.10.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера 3 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 "Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача".

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. Адресный указатель



Фото № 5. Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 6. Внешний вид здания





Фото № 7. Внешний вид земельного участка



Фото № 8. Внешний вид здания и земельного участка



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания на земельном участке, расположенном по адресу:
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера 3

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Земельный участок |
| Адрес | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 84 |
| Площадь земельного участка, кв. м. | 340,0 |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:40:1930402:1370 |
| 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 | Во время визуального осмотра инженерные коммуникации не выявлены |

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Отдельно стоящее здание |
| Наименование | Нежилое здание |
| Назначение | Нежилое |
| Адрес (местонахождение) | Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера 3 |
| Общая площадь, кв. м | 236,3 |
| Кадастровый номер | 78:40:1930402:1073 |
| Этажность | 1, в том числе подземных 0 |
| Состояние здания | Удовлетворительное |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Во время визуального осмотра наличие инженерных коммуникаций не выявлено |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 22.08.2023, при дневном освещении. |
| Использование на дату осмотра | На дату осмотра здание не используется. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|---|
| Должность | Оценщик |
| Ф. И. О. | Андреанова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 22.08.2023 |



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 в качестве здания свободного назначения после 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 | Удельная рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Удельная рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС |
|----------------|---|----------------|--------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Нежилое здание | Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, д. 84а, литера З | 236,3 | 78:40:1930402:1073 | 14 812 | 3 500 000 | 17 774 | 4 200 000 |
| Итого: | | | | 14 812 | 3 500 000 | 17 774 | 4 200 000 |

