

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.

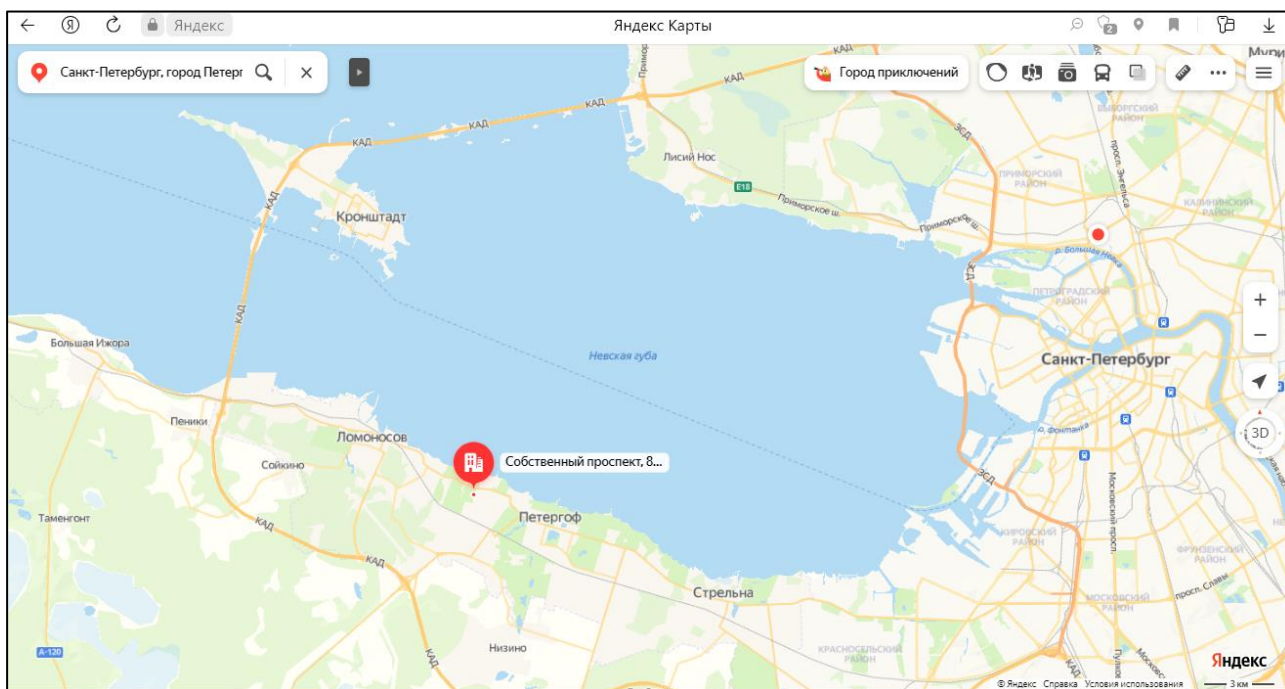


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



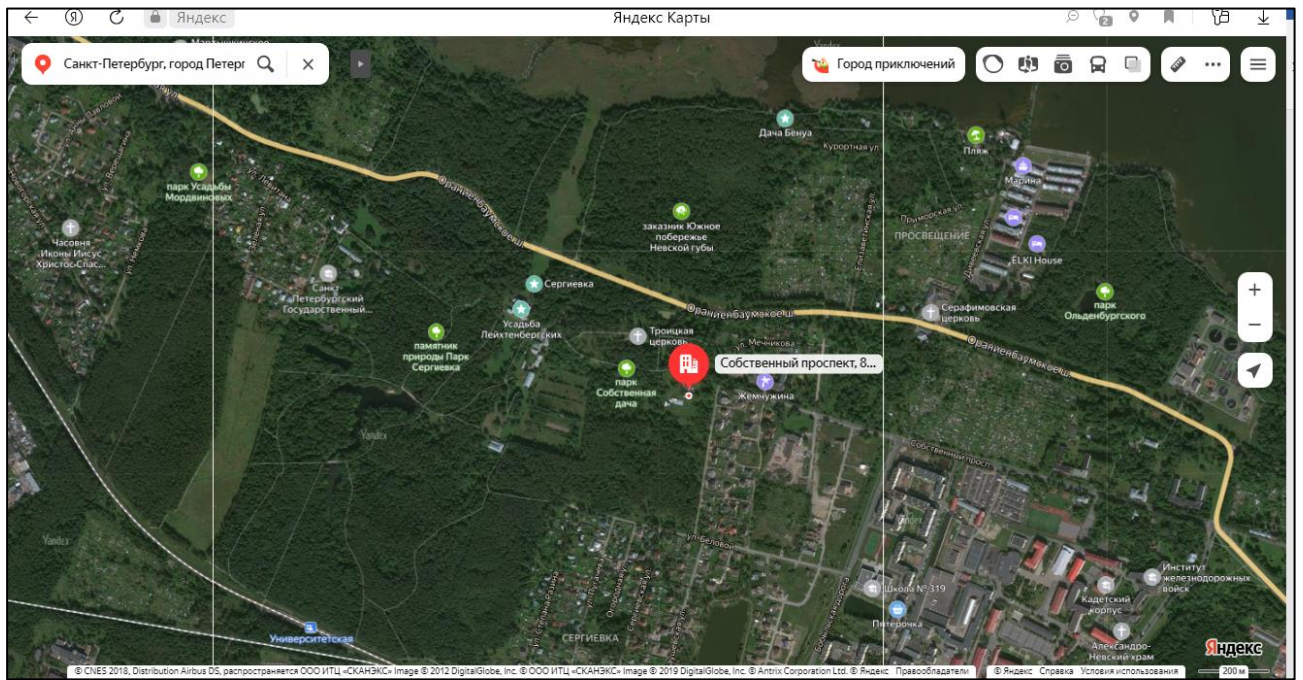


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



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

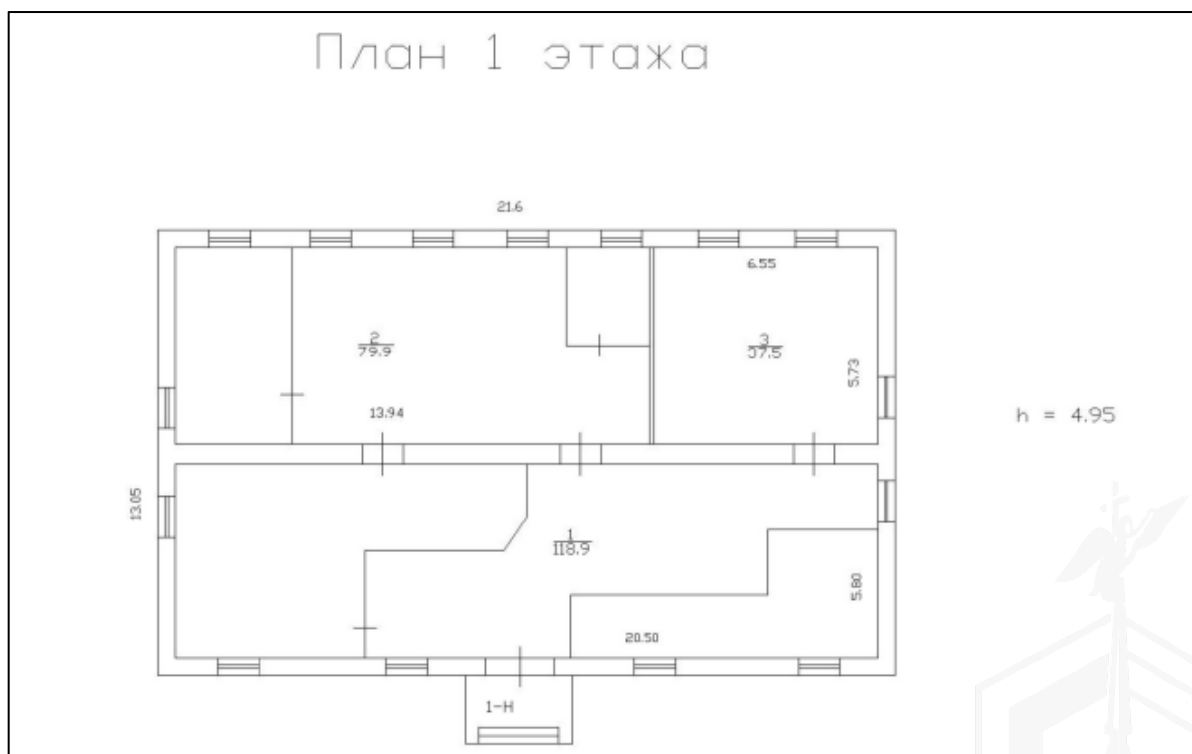


Рисунок 5. План 1 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

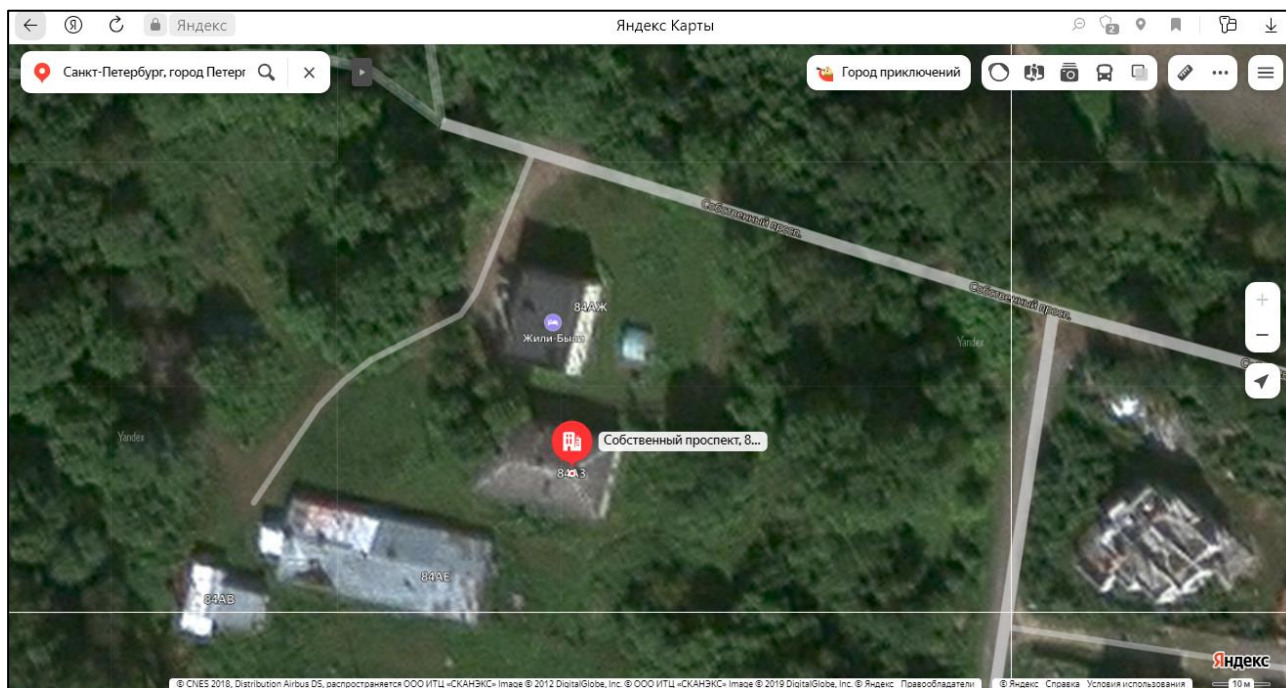


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

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.**



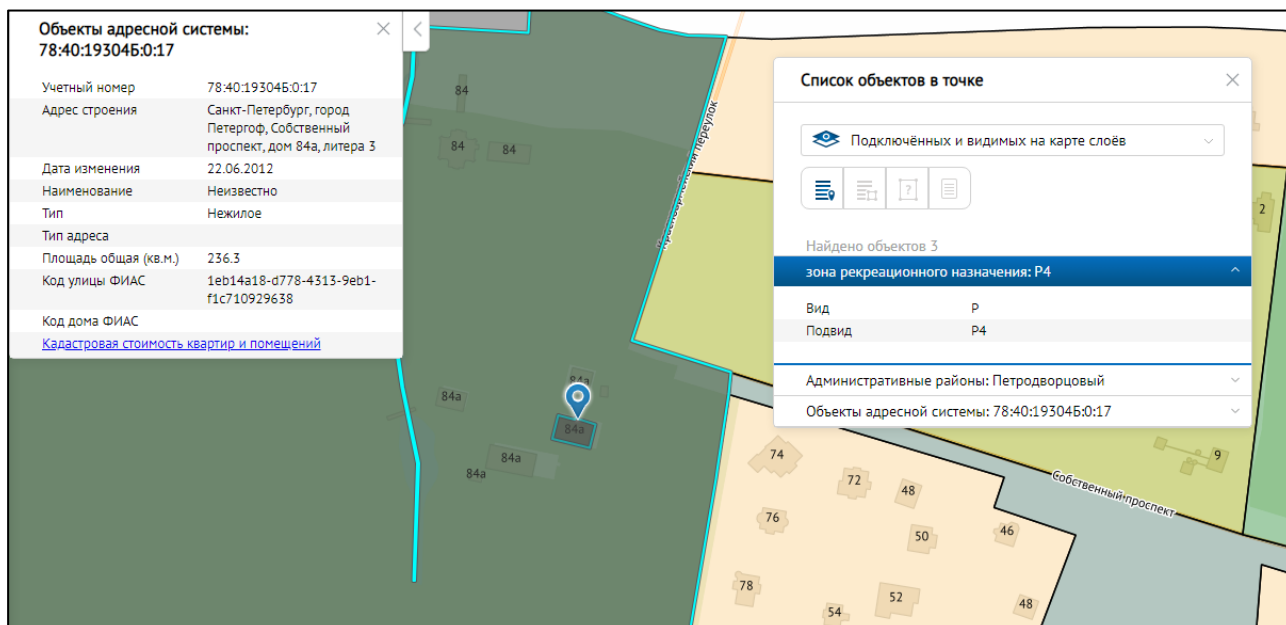


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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.**

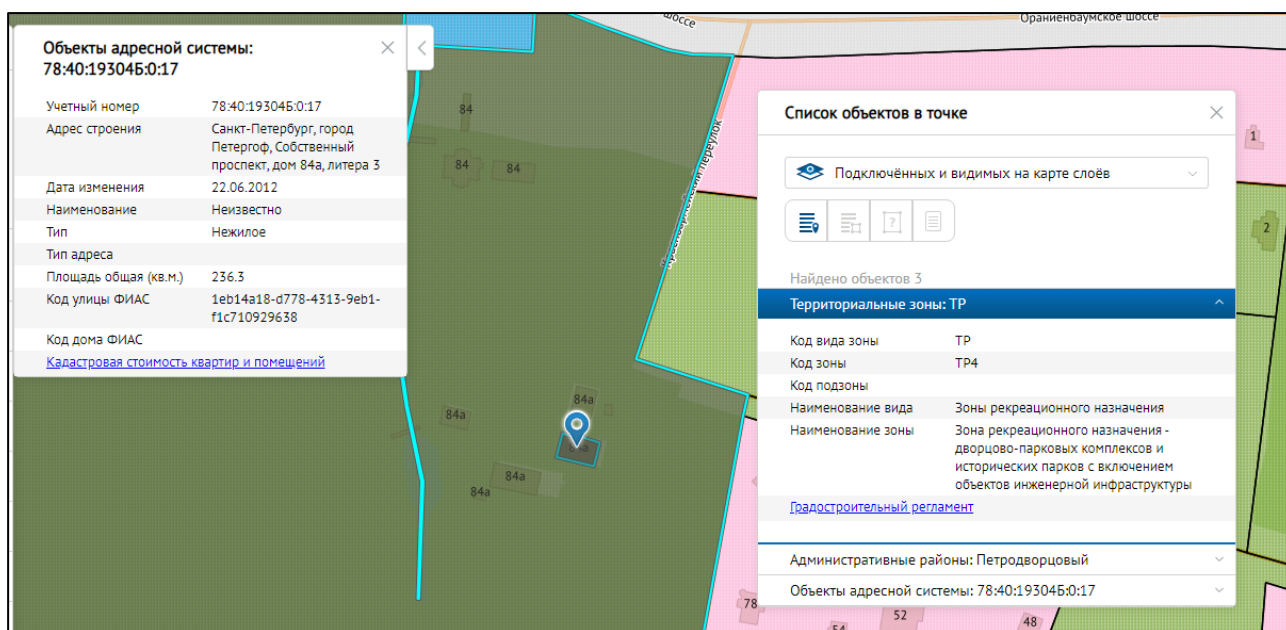


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

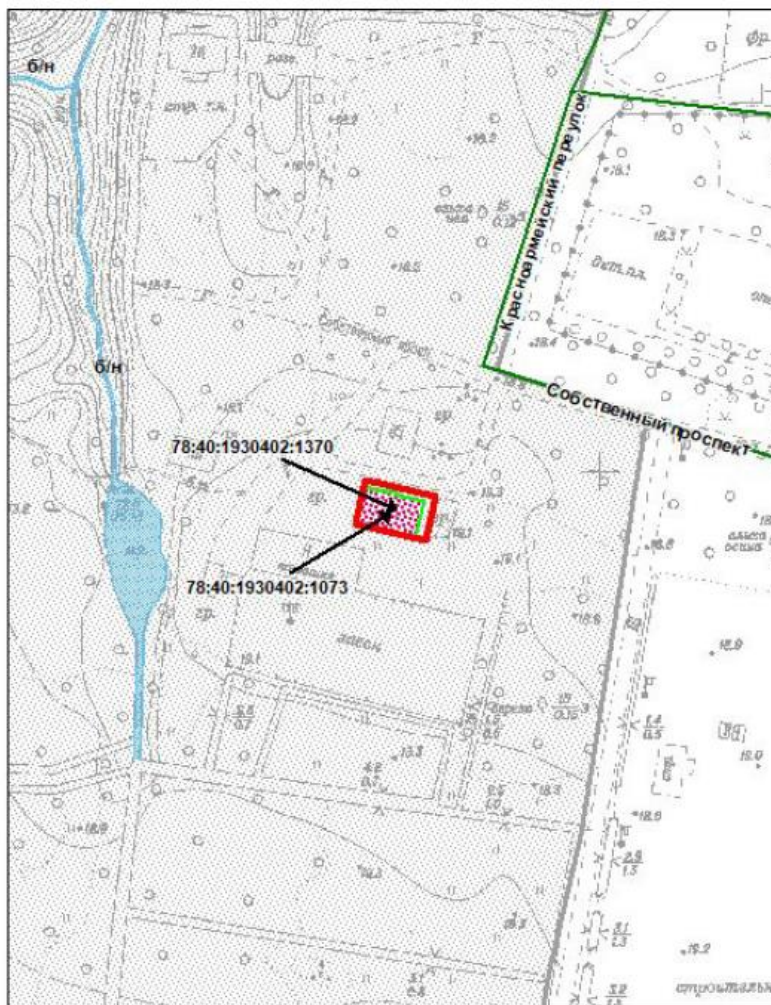
Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>





М 1:2000


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

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

