

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

нежилое здание, расположенное по адресу: поселок Лисий Нос, Большой проспект, дом 18,  
литера А, кад. номер 78:34:0004477:64

земельный участок, расположенный по адресу: поселок Лисий Нос, Большой проспект,  
участок 181, кад. номер 78:34:0004477:75

## 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.

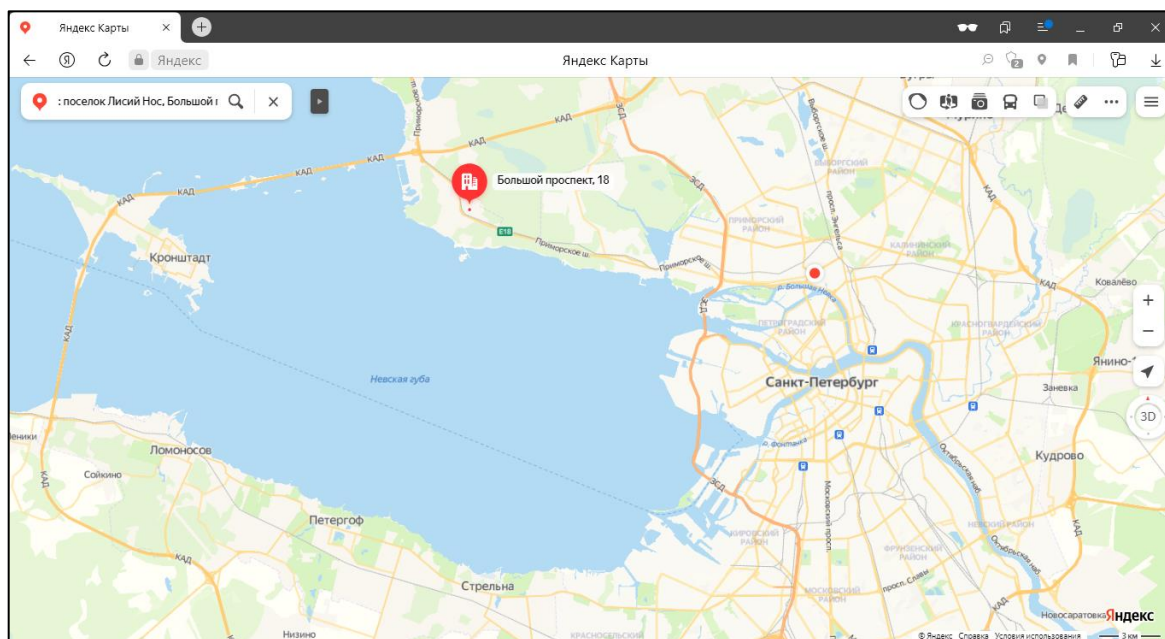


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

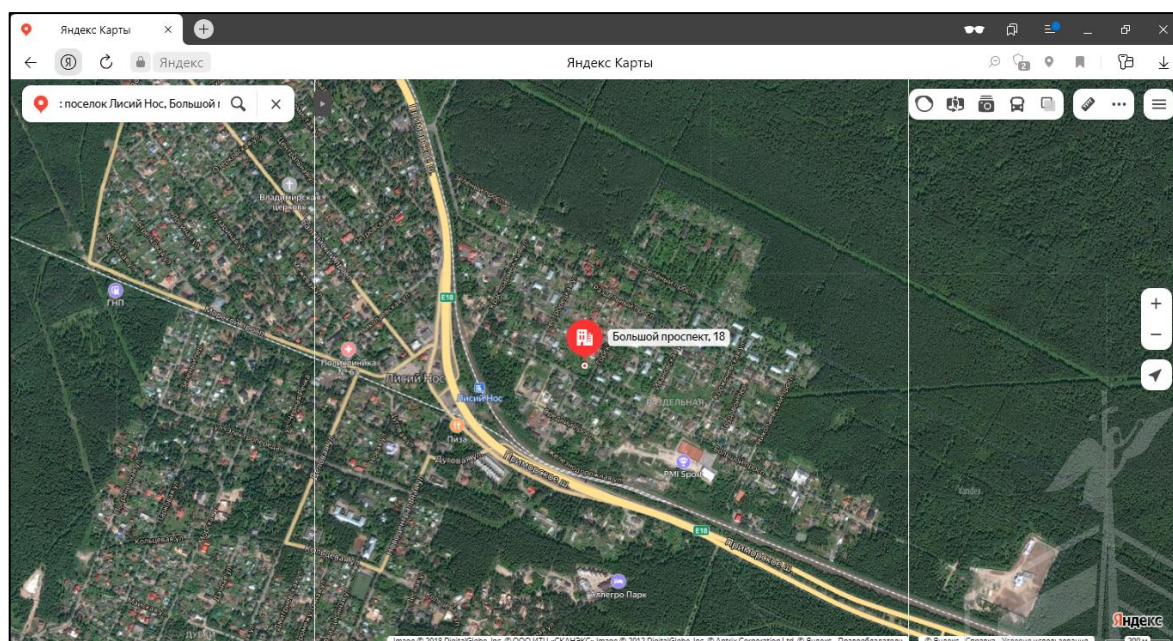


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, участок 181
Площадь земельного участка	1506 +/- 14 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004477:75
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	10 864 776,76
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	7 214,32
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0004477:75-78/011/2022-1 от 07.09.2022
Подъезд к участку	Земельный участок частично огорожен (со стороны ул. Горской), доступ не ограничен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, заболочен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 04-07-17629/22-0-0 от 08.09.2022 объект имеет подключение к инженерным коммуникациям. Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие газораспределительного пункта.

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, дом 18, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	162
Кадастровый номер	78:34:0004477:64
Кадастровая стоимость здания, руб.	532 230,98
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	3 285,38
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	693 379,99
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0004477:64-78/011/2021-1 от 15.01.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1899
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Водоснабжение, отопление, газоснабжение, канализация, электроснабжение
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 04-07-17629/22-0-0 от 08.09.2022 объект имеет подключение к инженерным коммуникациям. Визуально не выявлены



<b>Земельный участок</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 06.03.2023		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:34:004477:75	
Дата присвоения кадастрового номера	26.12.2017	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, участок 181	
Площадь, кв.м	1506	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	11965672.55	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	06.03.2023	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:004477:75-78/011/2022-1 от 07.09.2022	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

<b>Здание</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 09.08.2022		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:34:004477:64	
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, дом 18, литера А	
Площадь, кв.м	162	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	2	
Материал наружных стен	Каркасно-защитные	
Год ввода в эксплуатацию	1899	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	532230.99	
Дата определения	15.01.2021	
Дата внесения	05.02.2021	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:004477:64-78/011/2021-1 от 15.01.2021	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

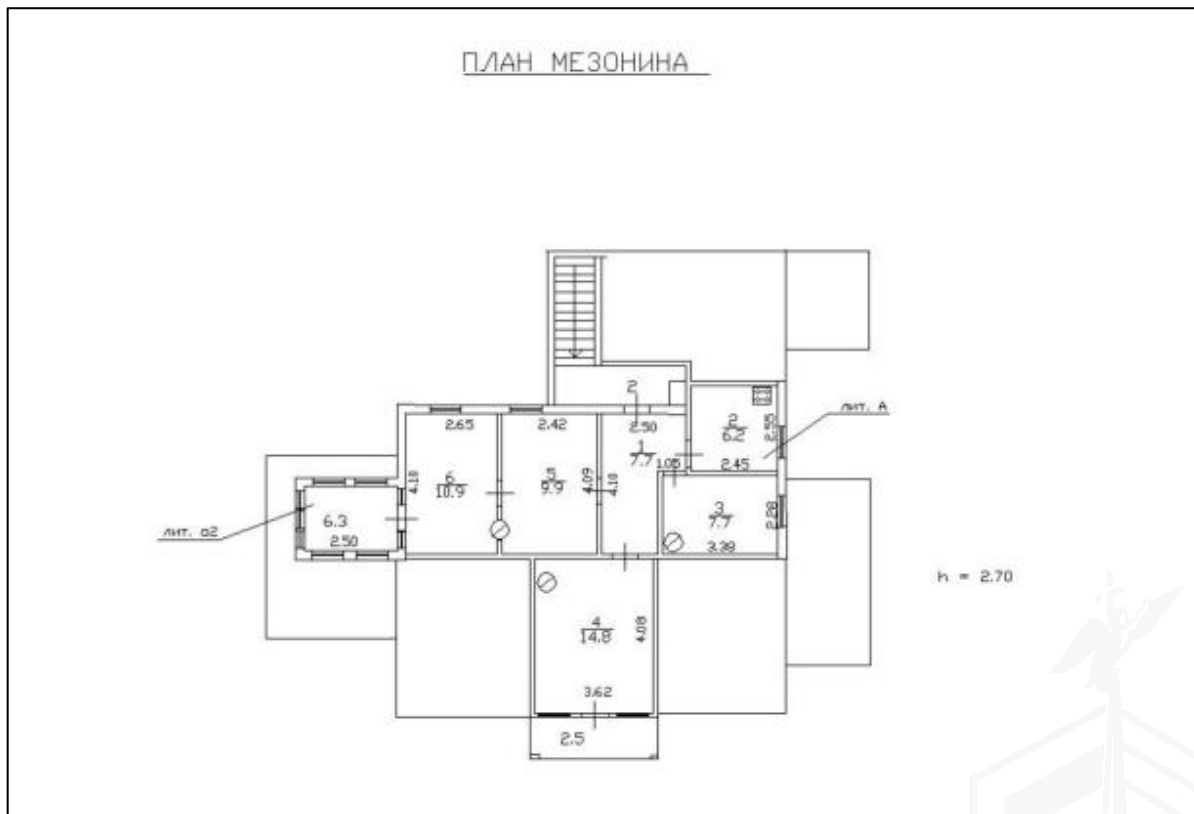


Рисунок 5. План мезонина

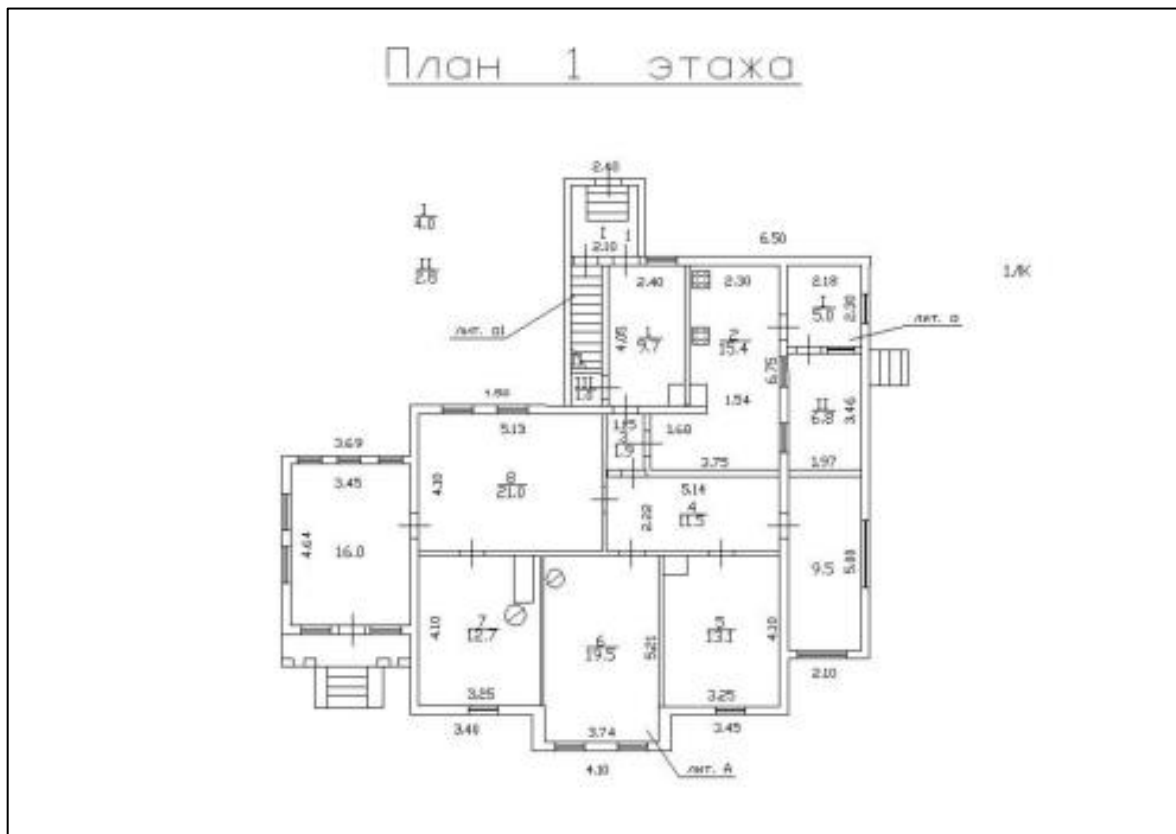


Рисунок 6. План 1 этажа

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

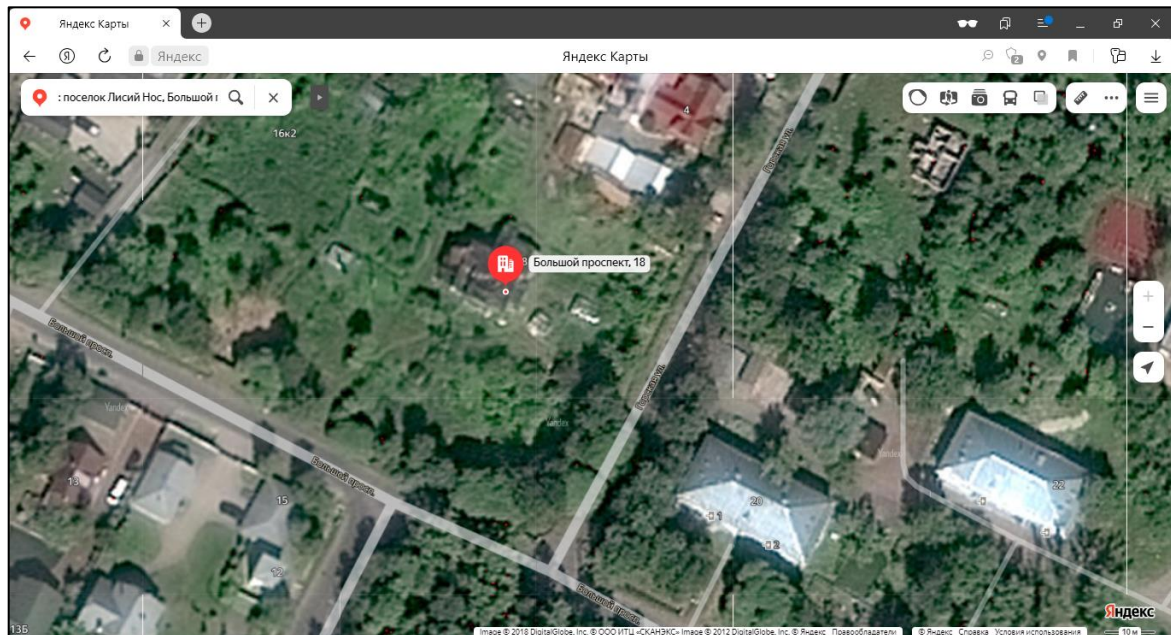


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

#### Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией.

#### Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Лисий Нос» находится на расстоянии 630 м (8 минут пешком).

Объект оценки находится на расстоянии около 300 м от крупной транспортной магистрали -

Приморское 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 **1ЖД - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

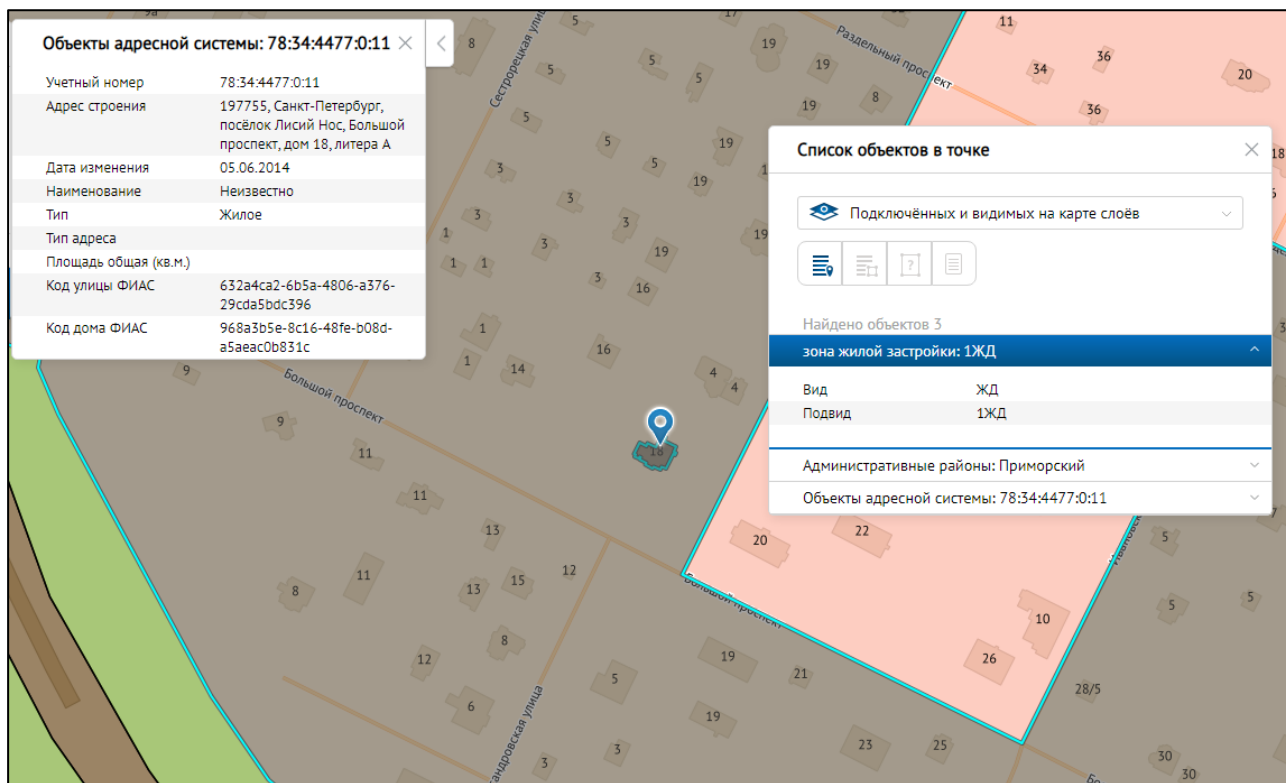


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования<sup>1</sup>

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 **T1Ж2-2 - жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.**

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



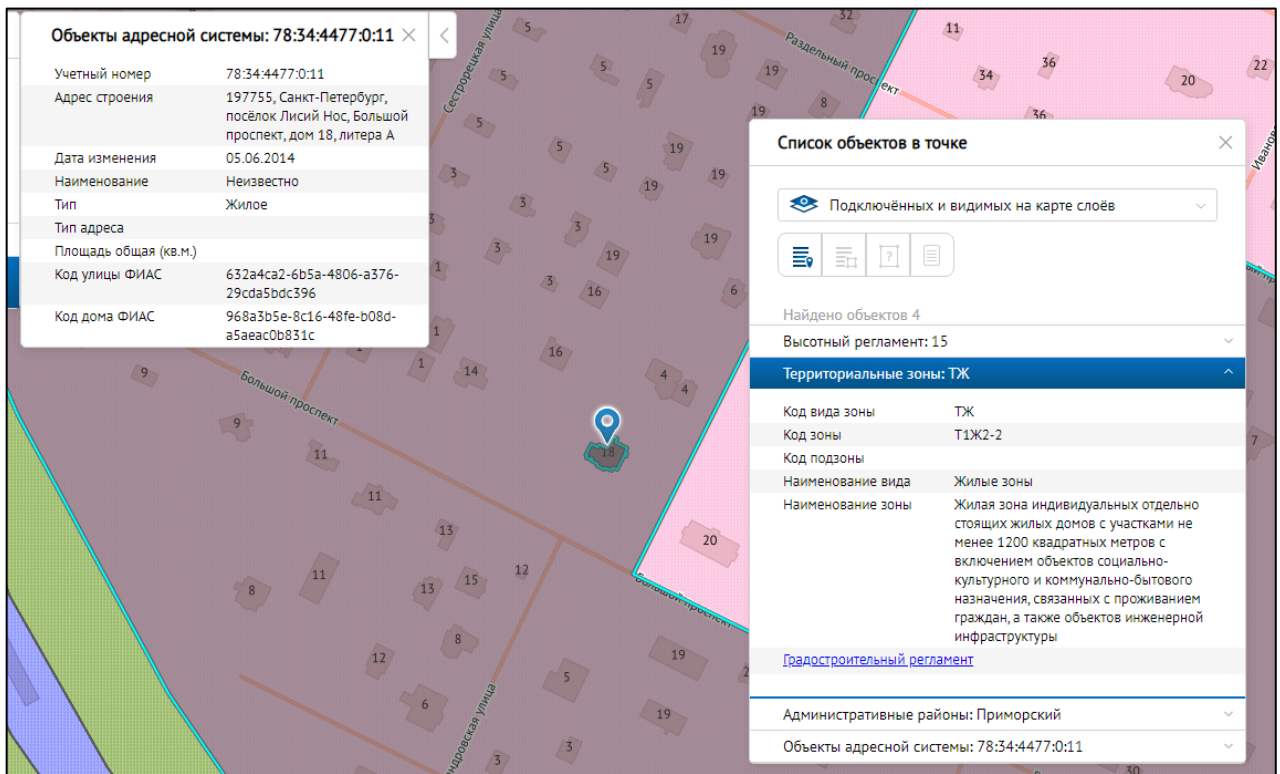


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

**Градостроительная документация по планировке территории**

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

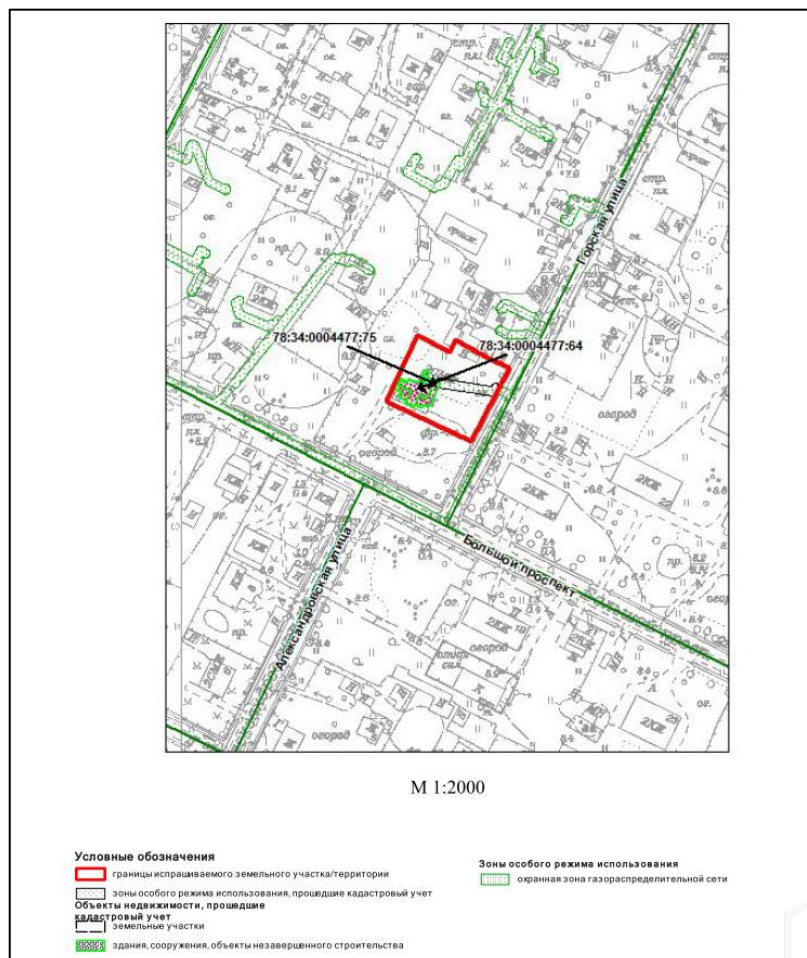


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, посёлок Лисий Нос, Большой проспект, участок 181, (кадастровый номер: 78:34:0004477:75)

### 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»:

- вид разрешенного использования земельного участка - для индивидуального жилищного строительства;
- в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:34:0004477:64, площадь 162 кв.м, наименование - нежилое здание, этажность - 2.

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 10.10.2022г. № КУВИ-001/2022-178361080 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 10.10.2022г. № КУВИ-001/2022-178362712 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2564-рз от 21.10.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Большой проспект, д. 18, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Большой проспект, участок 181» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли-продажи:

Часть Земельного участка (118 кв.м) расположена в охранной зоне газораспределительной сети. На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: охранный зона газораспределительной сети.

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 защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-19275/22-0-1 от 06.10.2022 земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004477:75 по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, участок 181, располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-23742/22-0-1 от 12.09.2022 земельный участок по адресу:

Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, участок 181 (кадастровый номер: 78:34:0004477:75) расположен в границах:

- вне зон охраны 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 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 вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-23743/22-0-0 от 09.09.2022 объект по адресу: 197755, Санкт-Петербург, посёлок Лисий Нос, Большой проспект, дом 18, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.





### 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Внешний вид земельного участка



Фото № 4. Внешний вид земельного участка



Фото № 5. Внешний вид земельного участка



Фото № 6. . Внешний вид земельного участка





Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10. Внешний вид здания



Фото № 11. Внешний вид здания



Фото № 12. Внешний вид здания




**А К Т**

контрольного осмотра нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу  
поселок Лисий Нос, Большой проспект, дом 18, литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, участок 181
Площадь земельного участка, кв. м.	1506 +/- 14 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004477:75
Подъезд к участку	Земельный участок частично огорожен (со стороны ул. Горской), доступ не ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, заболочен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие газораспределительного пункта.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, дом 18, литера А
Общая площадь, кв. м	162
Кадастровый номер	78:34:0004477:64
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 31.08.2023, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Неудовлетворительное
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	31.08.2023



#### 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 снос существующего здания и строительство на земельном участке индивидуального жилого дома.

#### 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	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Большой проспект, участок 181	1506	78:34:0004477:75	13 600 000	13 600 000
2	Нежилое здание	поселок Лисий Нос, Большой проспект, дом 18, литера А	162	78:34:0004477:64	120 000	144 000
<b>Итого:</b>					<b>13 720 000</b>	<b>13 744 000</b>

