

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 146,
корпус 2, литера Б, кад. номер 78:32:0001157:3251

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова,
д. 146, корпус 2, литера Б, кад. номер 78:32:0001157:4.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.01.2024;

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.

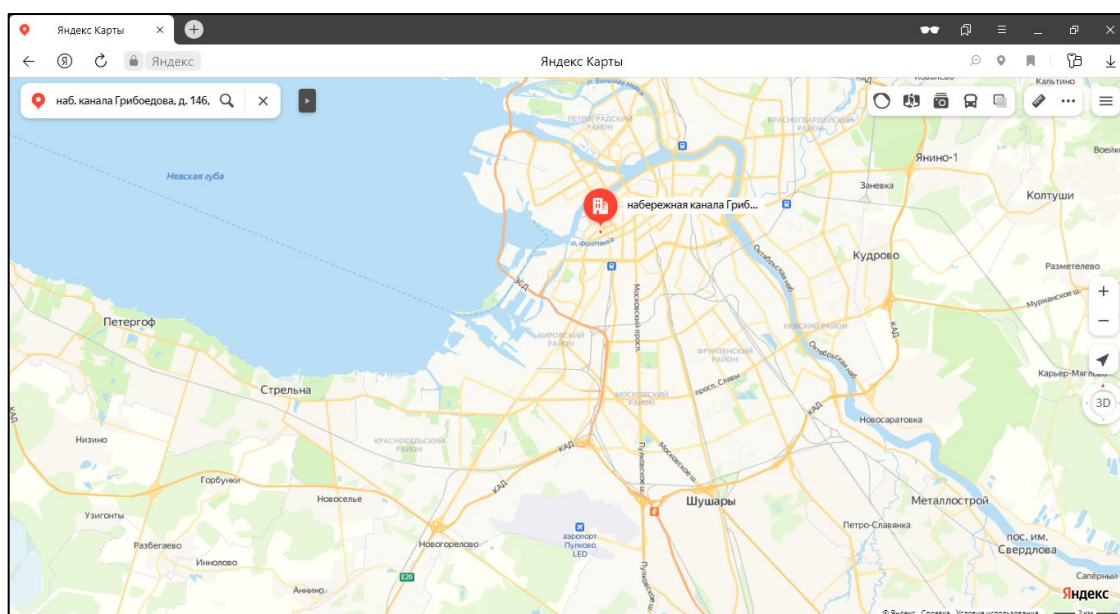


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

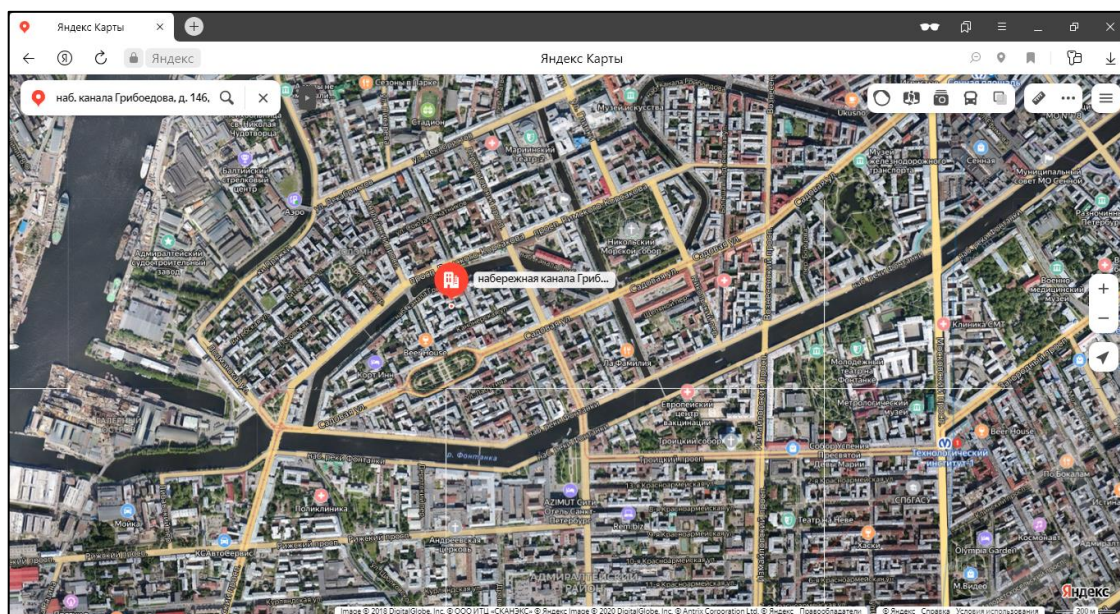


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова , дом 146, корпус 2, литера Б
Площадь земельного участка, кв. м.	158
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001157:4
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 456 603,65
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	21 877,24
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Деловое управление, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:32:0001157:4-78/030/2017-1 04.09.2017
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке не были выявлены коммуникации

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова , дом 146, корпус 2, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	105,1
Кадастровый номер	78:32:0001157:3251
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 696 703,60
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	16 143,71
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-148/2003-490.2 14.08.2003
Назначение	Нежилое
Наименование	Центр досуга
Год ввода в эксплуатацию	1909
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	По данным Письма Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-812/23 от 01.11.2023 в здании отсутствуют объекты инженерной инфраструктуры и/или транзитных инженерных сетей, обеспечивающих иные здания, строения, сооружения. В результате визуального осмотра и интервью с ответственным лицом и представителем Отдела капитального ремонта и технического надзора было установлено, что коммуникации на объекте отсутствуют



Земельный участок

Дата обновления информации: 12.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001157:4
Дата присвоения кадастрового номера	06.08.2004
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова , дом 146, корпус 2, литера Б
Площадь, кв.м	159
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Деловое управление, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3456603.65
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.01.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1157:4
-------------------	-----------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001157:4-78/030/2017-1 от 04.09.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-9515/2004-604.3 от 04.11.2004 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001157:3251
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 146, корпус 2, литера Б
Площадь, кв.м	105.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1909

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3872029.60
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1157:4:15
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-148/2003-490.2 от 14.08.2003
-----------------------------------------------------	----------------------------------------------------

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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



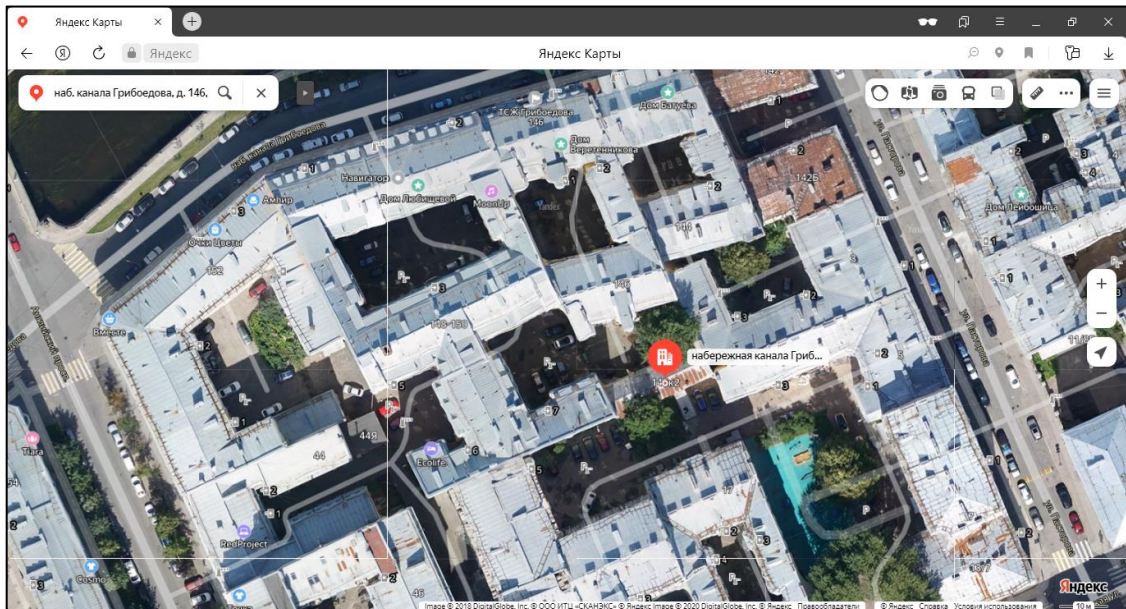


Рисунок 5. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и деловой застройкой. В ближайшем окружении находятся гостиницы, музыкальный клуб, Доходный дом П.Н. Батуева, Доходный дом Т.М. Любищевой, Доходный дом А.П. Веретенникова, Дом Покровской церкви, кафе, супермаркет.

Транспортная доступность

Ближайшая станция метро «Садовая» находится на расстоянии 1,95 км (23 минуты пешком).

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – проспекта Римского-Корсакова.

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 **ЗЖД - Зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**



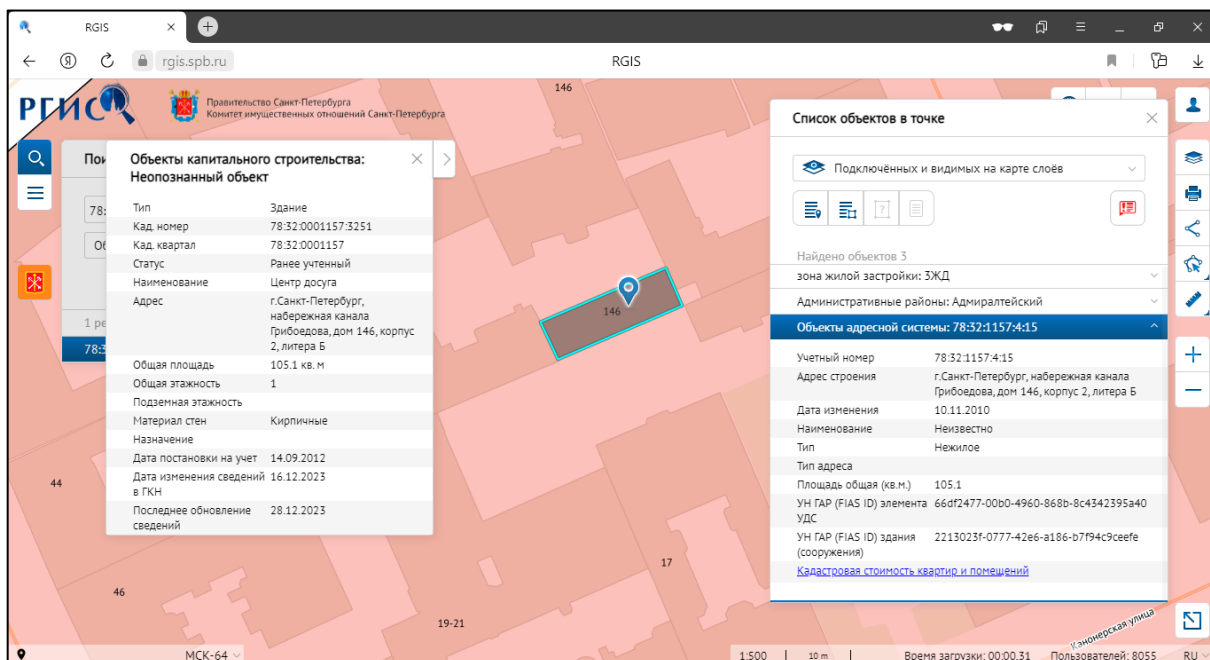


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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.

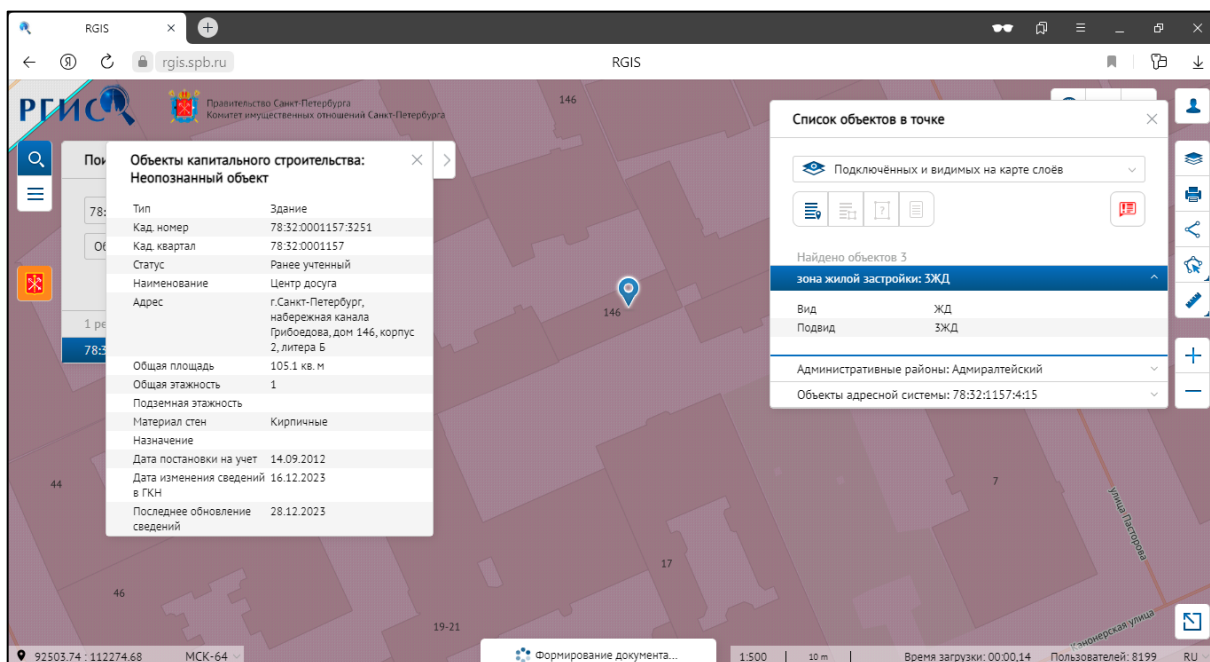


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



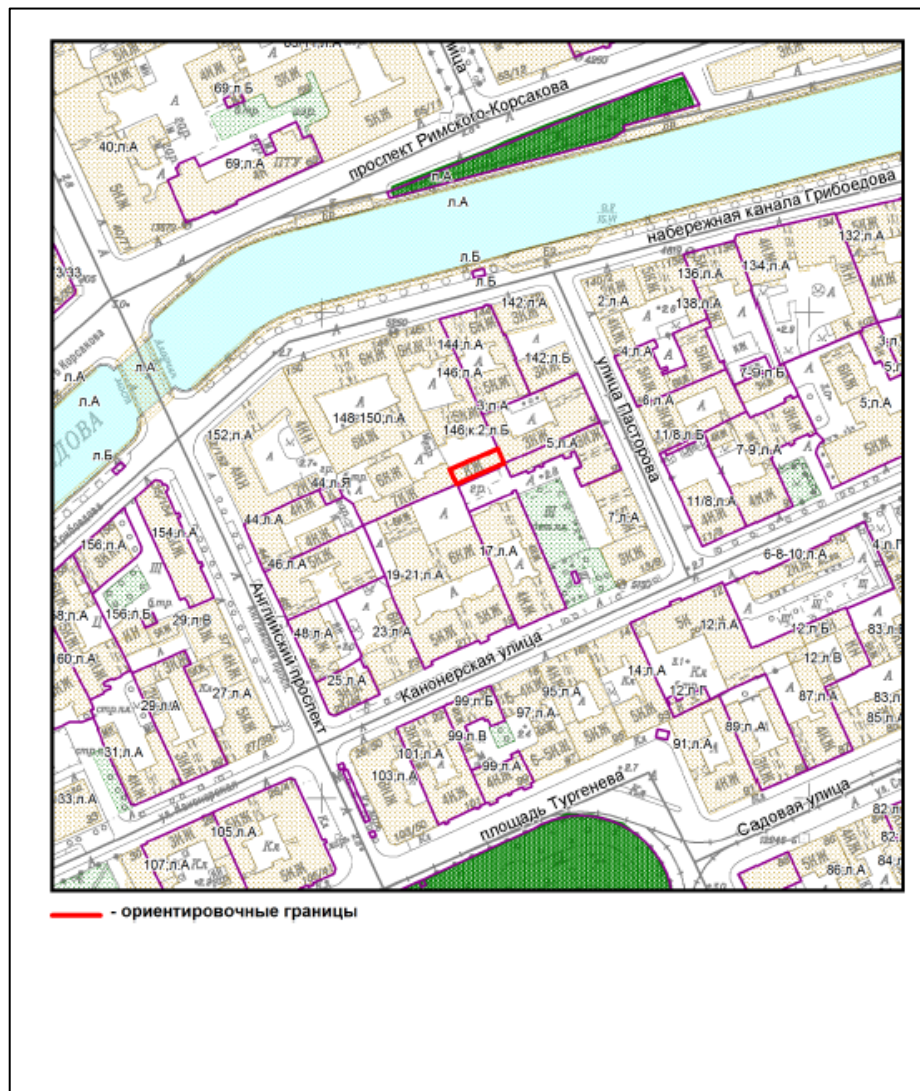


Рисунок 8. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 146, корпус 2, литера Б

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»:

- земельный участок, на котором расположен рассматриваемый объект недвижимости, образован, кадастровый номер 78:32:0001157:4, площадью 158 кв.м, вид разрешенного использования – для размещения административно-управленческих и общественных объектов. Вид права – собственность. Правообладатель – Санкт-Петербург;
- наименование рассматриваемого объекта недвижимости - центр досуга, площадью – 105,1 кв. м, этажность - 1 эт., кадастровый номер 78:32:0001157:3251;
- отсутствует подключение Объекта к улично-дорожной сети города. Транспортная доступность Объекта возможна только через арочные проезды в окружающей застройке (проезд транспорта по территории сквера б/н на Канонерской ул., д. 17 (ЗНОП № 32-1-6) не допускается).

При этом Комитет по градостроительству и архитектуре обращает внимание, что Законом Санкт-Петербурга от 29.03.2023 № 128-25 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «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» уточнены общие и специальные требования режимов, а также общие и специальные требования к градостроительным регламентам.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-77962078 на здание от 03.04.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 11.12.2023 г. на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее ограничение (обременение):

- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
- дата государственной регистрации: 04.11.2004 00:00:00
- номер государственной регистрации: 78-01-9515/2004-604.3
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 04.11.2004
- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости :публичный

В соответствии с Распоряжением КИО № 3549-РЗ от 29.12.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 146, корп. 2, литера Б» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне ЗЖД – зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ – многофункциональной зоне 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.

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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Отсутствует подключение Объекта к улично-дорожной сети города. Транспортная доступность Объекта возможна только через арочные проезды в окружающей застройке (проезд транспорта по территории сквера б/н на Канонерской ул., д. 17 (ЗНОП № 32-1-6) не допускается).

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне ЗЖД – зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ – многофункциональной зоне 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.

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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь) площадью 158 кв. м расположен в объединенной охранной зоне центральных районов Санкт-Петербурга.

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

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- охранный зона канализационных сетей;
- охранный зона тепловых сетей;
- пятая подзона приаэродромной территории;
- третья подзона приаэродромной территории;
- четвертая подзона приаэродромной территории;
- шестая подзона приаэродромной территории.

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 № ИП-130-2485 от 13.10.2023 г., объект по адресу Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 146, корп. 2, лит. Б, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-14349/23-0-1 от 09.10.2023 земельный участок, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-22870/23-0-1 от 20.09.2023 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 146, корпус 2, литера Б (кадастровый номер: 78:32:0001157:4) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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 примыкает объект культурного наследия регионального значения «Дом Т.Н. Любищевой с флигелями» (адрес НПА: Грибоедова кан. наб., 148-150).

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-22868/23-0-1 от 20.09.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 146, корпус 2, литера Б 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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 16.04.2023) «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».

В соответствии с письмом Комитета по градостроительству № 01-47-5-14334/23 от 05.05.2023
Наличие иных градостроительных ограничений:

Земельный участок частично расположен:

- в охранной зоне тепловых сетей;
- в охранной зоне канализационных сетей.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта
	
Фото № 3. Адресный указатель	Фото № 4. Внешний вид здания





Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания



Фото № 7. Внешний вид здания



Фото № 8. Вход в здание



Фото № 9. Вход в здание



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



Фото № 17. Внутреннее состояние здания



Фото № 18. Внутреннее состояние здания



Фото № 19. Внутреннее состояние здания



Фото № 20. Внутреннее состояние здания





Фото № 21. Внутреннее состояние здания



Фото № 22. Внутреннее состояние здания




А К Т

**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 146, корпус 2, литера Б**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 146, корпус 2, литера Б
Площадь земельного участка, кв. м.	158
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001157:4
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке не были выявлены коммуникации

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Центр досуга
Назначение	нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 146, корпус 2, литера Б
Общая площадь, кв. м	105,1
Кадастровый номер	78:32:0001157:3251
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	По данным Письма Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-812/23 от 01.11.2023 в здании отсутствуют объекты инженерной инфраструктуры и/или транзитных инженерных сетей, обеспечивающих иные здания, строения, сооружения. В результате визуального осмотра и интервью с ответственным лицом и представителем Отдела капитального ремонта и технического надзора было установлено, что коммуникации на объекте отсутствуют
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.01.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	23.01.2024



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценка анализирует следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.12.2023 г. ВРИ земельного участка: предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление, представительская деятельность, проведение научных исследований, проведение научных испытаний, деловое управление, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-77962078 от 03.04.2023 г. назначение здания - нежилое, наименование – центр досуга.
- 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.
- 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.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и характеризуется удовлетворительным состоянием. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).
- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству № 01-47-5-14334/23 от 05.05.2023 Наличие иных градостроительных ограничений: Земельный участок частично расположен: в охранной зоне тепловых сетей; в охранной зоне канализационных сетей.
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и деловой застройкой. В ближайшем окружении находятся гостиницы, музыкальный клуб, Доходный дом П.Н. Батуева, Доходный дом Т.М. Любищевой, Доходный дом А.П. Веретенникова, Дом Покровской церкви, кафе, супермаркет.
- Ближайшая станция метро «Садовая» находится на расстоянии 1,95 км (23 минуты пешком). Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – проспекта Римского-Корсакова. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценка считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества свободного назначения после проведения капитального ремонта.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 146, корпус 2, литера Б	105,1	78:32:0001157:3251	44 719	4 700 000	53 663	5 640 000
2	Земельный участок		158	78:32:0001157:4	29 747	4 700 000	29 747	4 700 000
Итого:					74 466	9 400 000	83 410	10 340 000

