

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48,
литера А, кад. номер 78:32:0001711:2006

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48,
литера Б, кад. номер 78:32:0001711:2008

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ
Семеновский р-н, ул Верейская, уч. 48, кад. номер 78:32:0001711:2492.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 24.01.2024;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилые здания – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

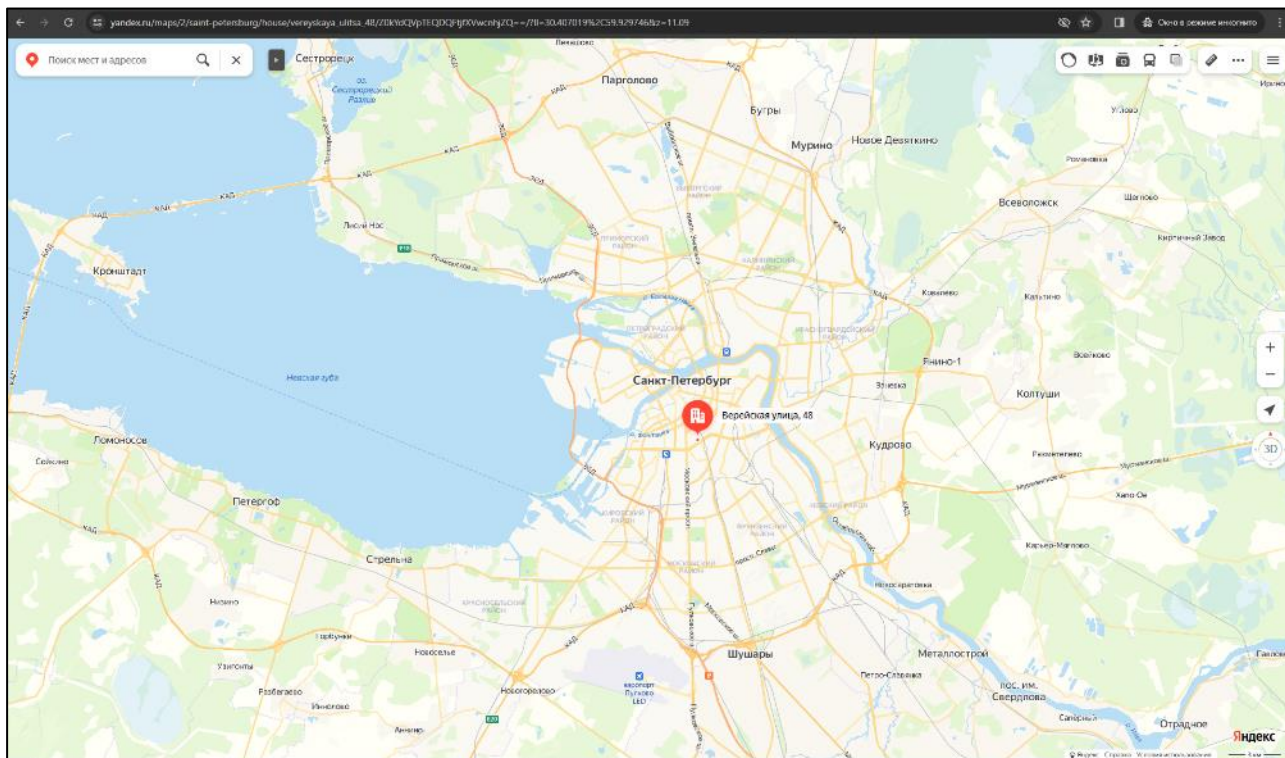


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



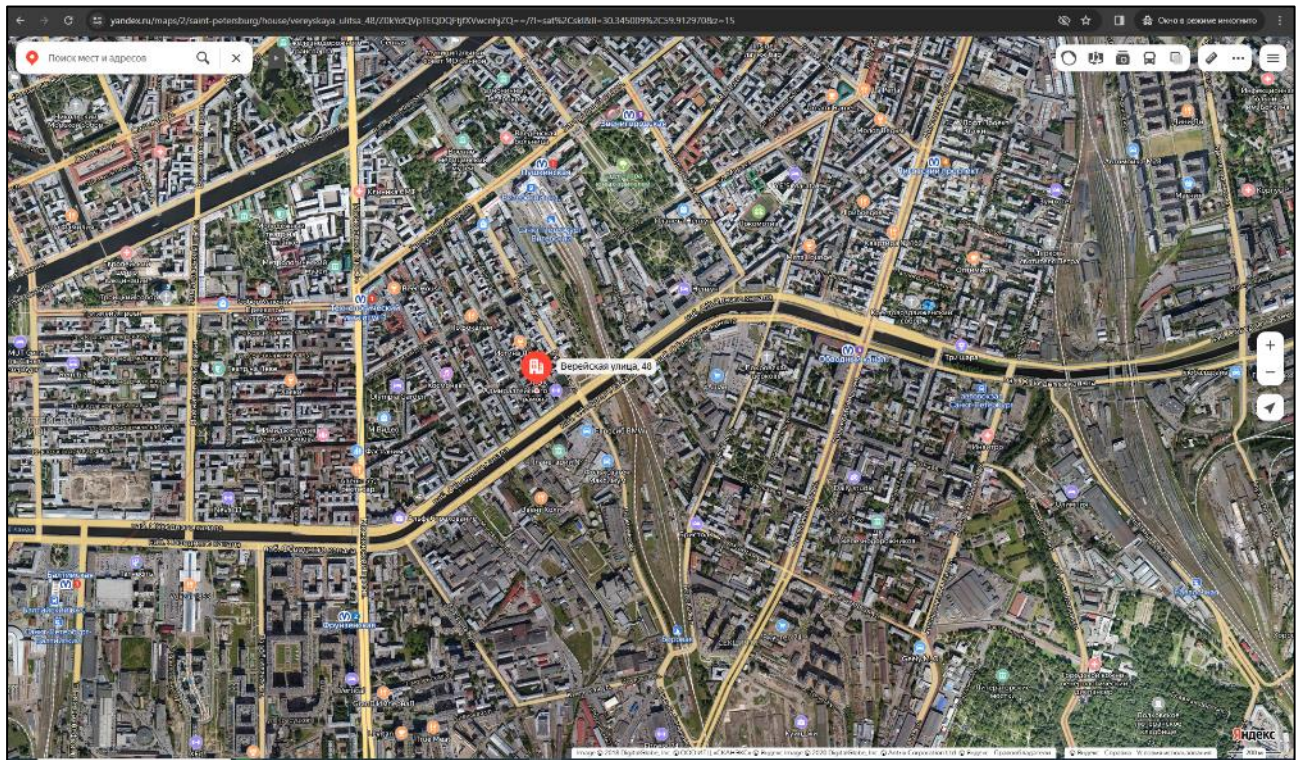


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| Показатель | Характеристика |
|---|--|
| Адрес (местонахождение) | Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48 |
| Площадь земельного участка, кв.м | 726 |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:32:0001711:2492 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (согласно данным https://lk.rosreestr.ru) | 19 863 909,87 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м | 27 360,76 |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:32:0001711:2492-78/011/2023-1 от 21.06.2023 |
| Подъезд к участку | Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен |
| Рельеф и озелененность | Ровный, без видимых перепадов, озеленен |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Визуально не выявлены |

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

| Показатель | Характеристика | |
|--|---|---|
| Адрес (местонахождение) | г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А | г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б |
| Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м | 462,6 | 83,1 |
| Кадастровый номер | 78:32:0001711:2006 | 78:32:0001711:2008 |
| Кадастровая стоимость здания, руб. | 14 437 455,63 | 2 055 504,21 |
| Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м | 31 209,37 | 24 735,31 |
| Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г. | 1 144 200,78 | 229 669,29 |
| Остаточная балансовая на 01.01.2023 г. | 618 677,46 | 124 183,81 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность 78-01-11/2002-499.1 от 02.02.2002 | Собственность 78-01-11/2002-496.1 от 02.02.2002 |
| Назначение | Нежилое | Нежилое |
| Наименование | Нежилое здание | Гараж |
| Год ввода в эксплуатацию | 1864 | 1946 |
| Год капитального ремонта / реконструкции | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| Этажность | 4, в том числе подземных 0 | 1, в том числе подземных 0 |
| Состояние здания | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения и электроснабжения | Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения и электроснабжения |
| Использование на дату осмотра | На дату осмотра здание используется научно-производственной фирмой «Меридиан» | На дату осмотра здание используется научно-производственной фирмой «Меридиан» |



Земельный участок
Дата обновления информации: 24.12.2023

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:32:0001711:2492 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 21.06.2023 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|--------------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул Верейская, уч 48 |
| Площадь, кв.м | 726 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 19869909.87 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 21.12.2023 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:32:0001711:2492-78/011/2023-1 от 21.06.2023 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

| | |
|---|-------------|
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации | отсутствует |
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации | отсутствует |
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации | отсутствует |
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации | отсутствует |

Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку



Здание Дата обновления информации: 17.12.2023 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:32:0001711:2006 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.08.2012 |

Характеристики объекта

| | |
|--------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А |
| Площадь, кв.м | 462.6 |
| Назначение | Нежилое |
| Количество этажей | 4 |
| Материал наружных стен | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию | 1964 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 14437455.63 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 16.12.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|----------------|
| Кадастровый номер | 78:32:1711:0:8 |
| Инвентарный номер | 6/н |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|--|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-01-11/2002-499.1 от 02.02.2002 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Аренда № 78:32:0001711:2006-78/030/2017-3 от 29.03.2017 № 78:32:0001711:2006-78/030/2017-2 от 29.03.2017 № 78:32:0001711:2006-78/030/2017-4 от 23.11.2017 |

Рисунок 5. Справочная информация по зданию с кадастровым номером 78:32:0001711:2006

Здание Дата обновления информации: 17.12.2023 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:32:0001711:2008 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.08.2012 |

Характеристики объекта

| | |
|--------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б |
| Площадь, кв.м | 83.1 |
| Назначение | Нежилое |
| Количество этажей | 1 |
| Материал наружных стен | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию | 1946 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2055504.21 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 16.12.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|--------------|
| Кадастровый номер | 78:1711:0:21 |
| Инвентарный номер | 6/н |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|--|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-01-11/2002-496.1 от 02.02.2002 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Аренда № 78:32:0001711:2008-78/030/2017-5 от 18.01.2017 № 78:32:0001711:2008-78/030/2017-4 от 18.01.2017 № 78:32:0001711:2008-78/030/2017-6 от 23.11.2017 |

Рисунок 6. Справочная информация по зданию с кадастровым номером 78:32:0001711:2008



Далее приведен поэтажный план здания с кадастровым номером 78:32:0001711:2006

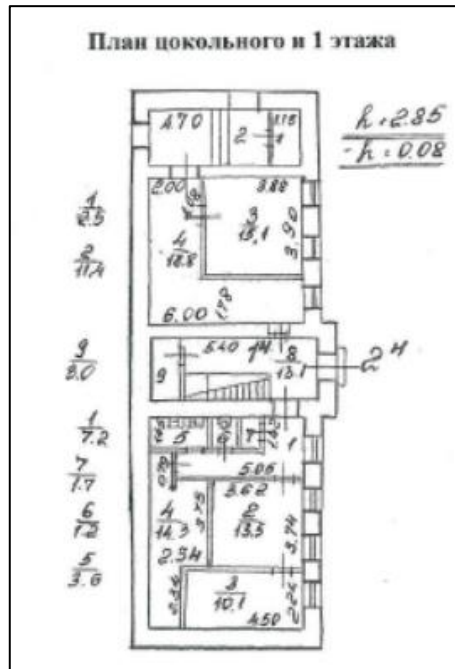


Рисунок 7. План цокольного и 1 этажа

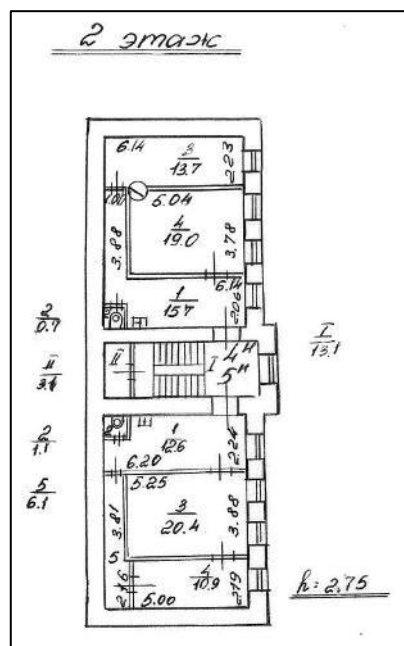


Рисунок 8. План 2 этажа



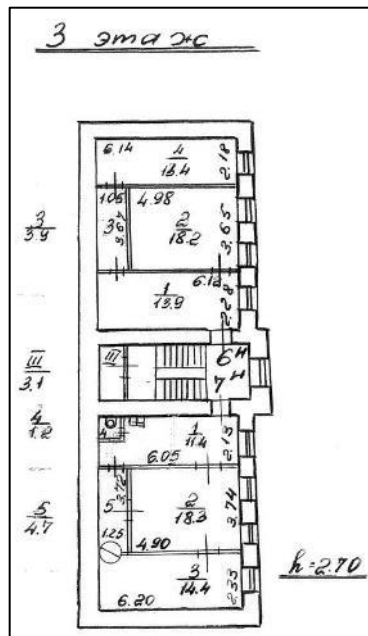


Рисунок 9. План 3 этажа

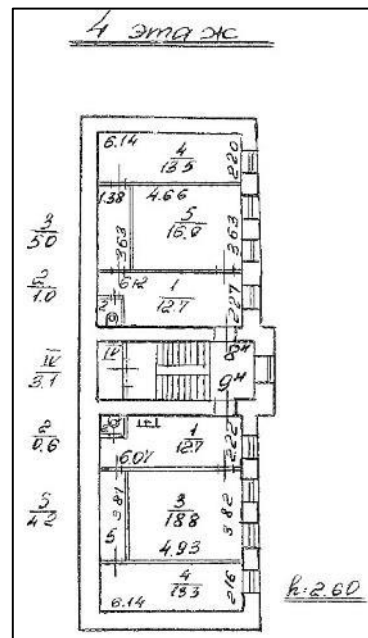


Рисунок 10. План 4 этажа

Далее приведен поэтажный план здания с кадастровым номером 78:32:0001711:2008

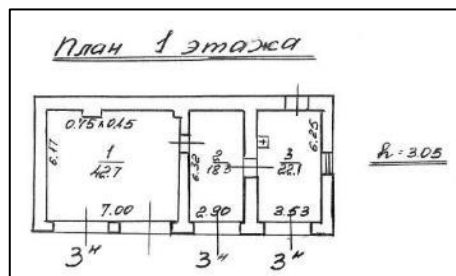


Рисунок 11. План 1 этажа



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

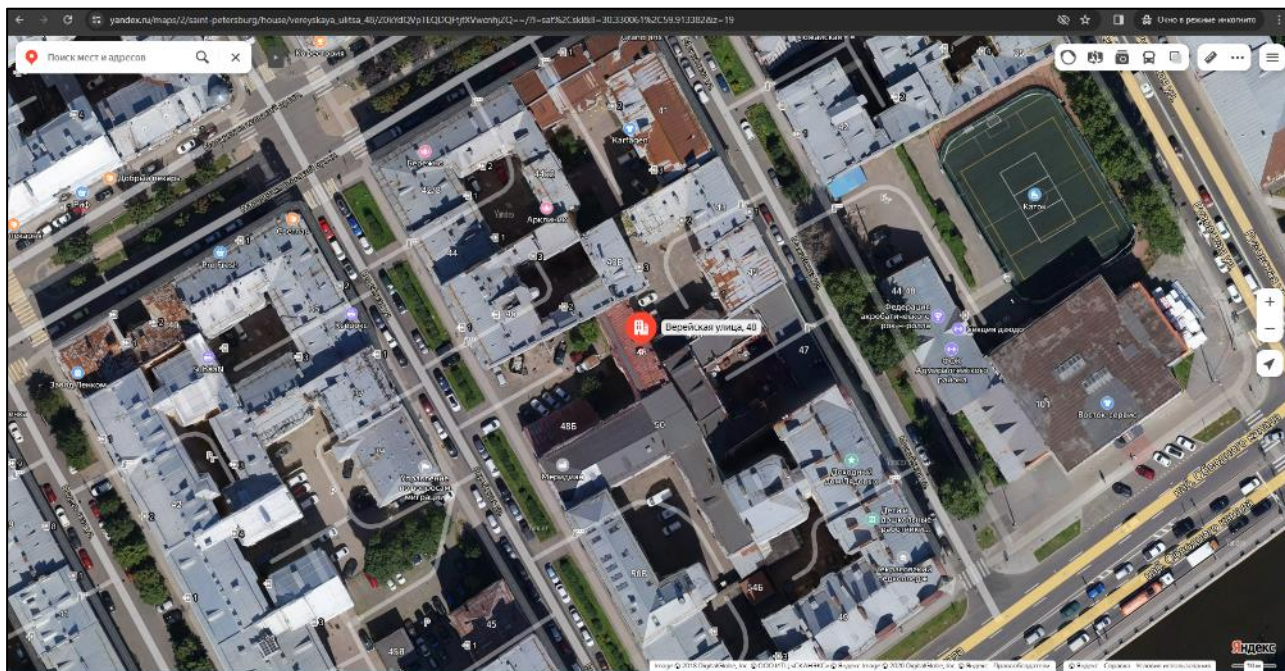


Рисунок 12. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, кафе и рестораны, ТРК, торговые объекты .

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 160 м от крупной транспортной магистрали – наб. Обводного канала.

Ближайшая станция метро «Технологический институт-1» располагается в 13 минутах (1,06 км) 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 ЗЖД - Зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



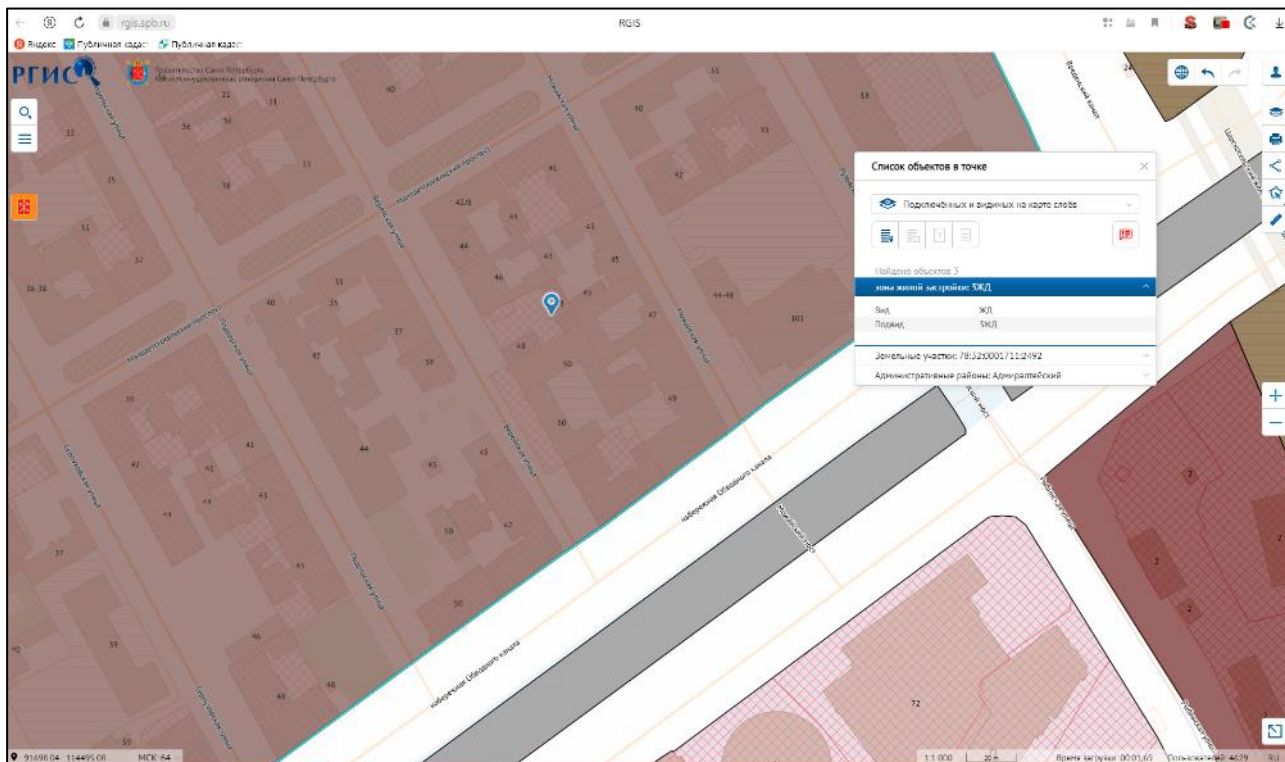


Рисунок 13. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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.

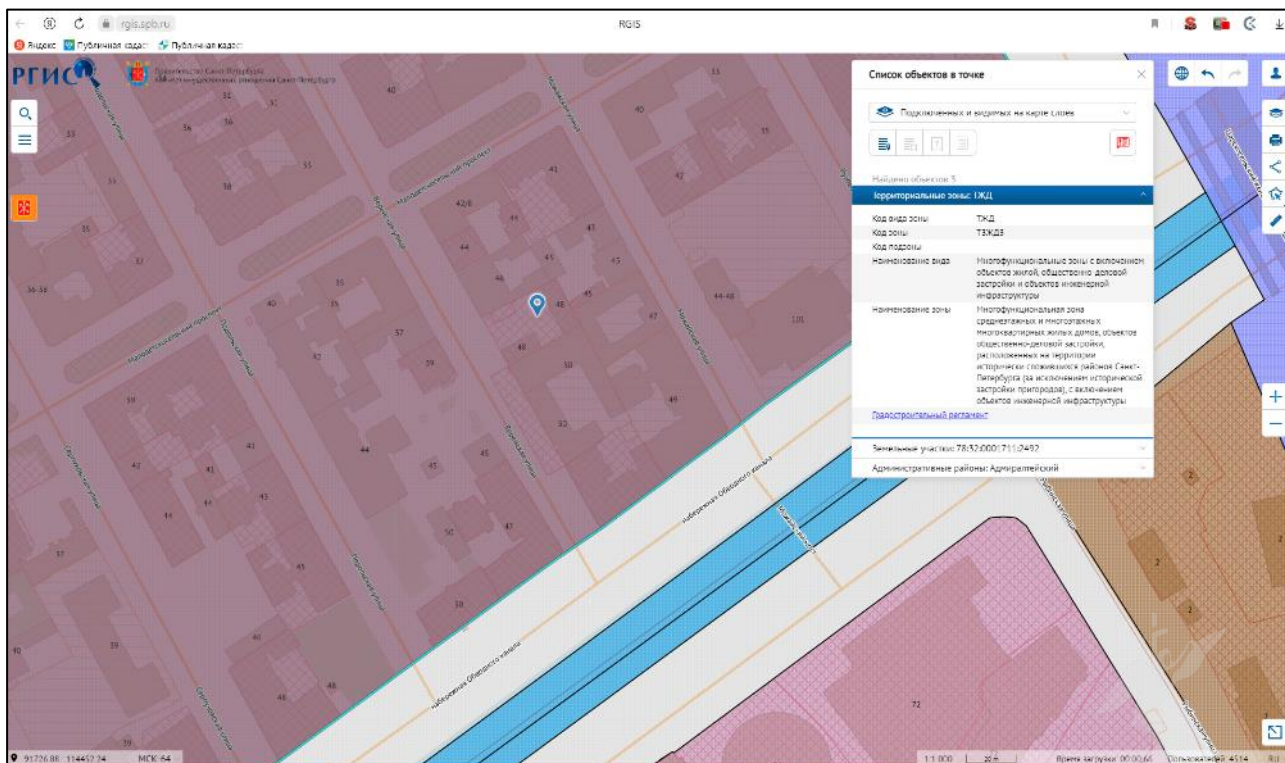


Рисунок 14. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

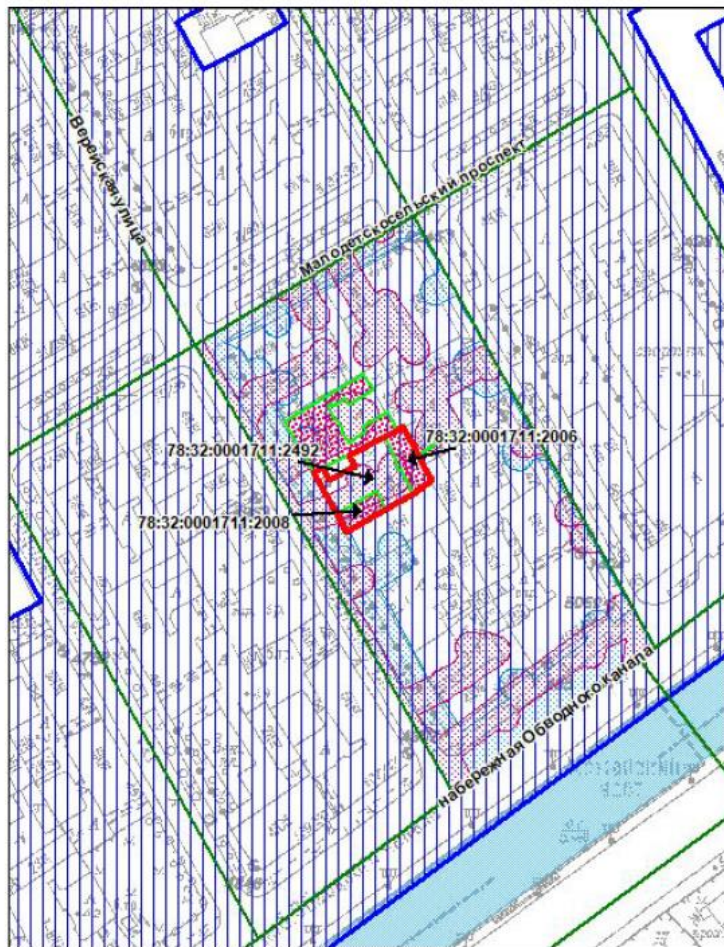
Градостроительная документация по планировке территории

Утвержденный проект детальной планировки территории, включающей рассматриваемый

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

земельный участок, отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



М 1:2000

| Условные обозначения | Зоны особого режима использования |
|--|--|
| границы испрашиваемого земельного участка/территории | единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет | охранная зона водопроводных сетей |
| земельные участки | охранная зона канализационных сетей |
| здания, сооружения, объекты незавершенного строительства | пятая подзона приаэродромной территории |
| | третья подзона приаэродромной территории |
| | четвертая подзона приаэродромной территории |
| | шестая подзона приаэродромной территории |

Рисунок 15. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А, 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.

Дополнительная информация:

Согласно сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» рассматриваемый земельный участок образован, площадью 726 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2492, с видом разрешенного использования - обеспечение научной деятельности.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены объекты капитального строительства (согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости), по адресам:

- Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А, площадью 462,6 кв.м, этажность – 5 эт., кадастровый номер 78:32:0001711:2006, нежилое здание;
- Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б, площадью 83,1 кв.м, этажность – 1 эт.,

кадастровый номер 78:32:0001711:2008, наименование - гараж.

Через рассматриваемый земельный участок осуществляется доступ к контейнерной площадке, согласованной Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга. Необходимо обеспечение доступа на территорию контейнерной площадки.

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 № КУВИ-001/2023-247408206 от 01.11.2023 г. на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А зарегистрировано обременение в виде аренды, номер гос. регистрации: 78:32:0001711:2006-78/030/2017-3 от 29.03.2017. Срок действия с 29.03.2017 на 10 лет.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408208 от 01.11.2023 г. на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б зарегистрировано обременение в виде аренды, номер гос. регистрации: 78:32:0001711:2008-78/030/2017-5 от 18.01.2017. Срок действия с 18.01.2017 на 10 лет.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.12.2023 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.12.2023 у оцениваемого земельного участка установлены сведения об обременениях, установленные на часть земельного участка или на весь земельный участок, в объеме следующих сведений:

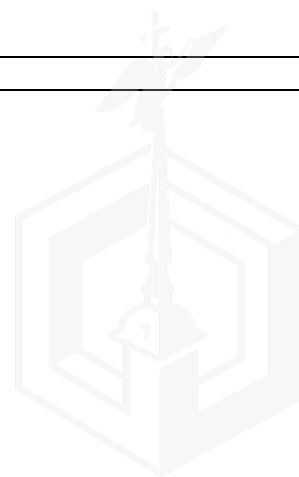
Таблица 1

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|----------------------|-------------|---|
| 78:32:0001711:2492/1 | 347 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона канализационных сетей |
| 78:32:0001711:2492/2 | 16 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона водопроводных сетей |
| 78:32:0001711:2492/3 | 726 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен |
| 78:32:0001711:2492/4 | 82 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): право прохода и проезда |

В соответствии с Распоряжением КИО № 3480-рз от 25.12.2023 «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Верейская ул., д. 48, литеры А, Б, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, Верейская ул., участок 48 далее приведен перечень обременений (ограничений) Объектов и Земельного участка:

Таблица 2

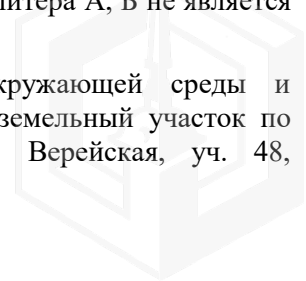
| Наименование объекта | Обременения |
|----------------------|-------------|
|----------------------|-------------|



| Наименование объекта | Обременения |
|---|---|
| <p>Здание по адресу: Санкт-Петербург, Верейская ул., д. 48, литера А, общей площадью 462.6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2006</p> | <p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объекты находятся 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.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объекты находятся 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.</p> |
| <p>Здание по адресу: Санкт-Петербург, Верейская ул., д. 48, литера Б, общей площадью 83.1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2008</p> | <p>В соответствии с постановлением Правительства 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» Объекты расположены в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)), в связи с чем в отношении Объектов действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p> <p>Объекты переданы в аренду по договорам от 12.08.2016 № 11-А300048, № 11-А300049.</p> |
| <p>Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, Верейская ул., участок 48, общей площадью 726 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2492</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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)) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p> <p>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.</p> <p>Земельный участок (весь) расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.</p> <p>Часть Земельного участка (347 кв.м) расположена в охранной зоне канализационных сетей.</p> <p>Часть Земельного участка (82 кв.м) право прохода и проезда.</p> <p>Часть Земельного участка (16 кв.м) расположена в охранной зоне водопроводных сетей.</p> <p>На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.</p> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.</p> |

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2083 от 04.09.2023 г., объект по адресу г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А, Б не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-5320/23-0-1 от 11.04.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48,



ск.н.:78:32:0001711:2492, не входит в границы ООПТ местного значения, а также не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20460/23-0-1 от 23.08.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Верейская улица, участок 48 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 не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

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.

Данное письмо носит информативный характер и не является разрешением на производство работ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20461/23-0-1 от 22.08.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов). Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20457/23-0-1 от 22.08.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов).

Объекты расположены 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 16.04.202 3) "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".



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 литеры А



Фото № 5. Внешний вид здания литеры А



Фото № 6. Вход в здание литеры А



Фото № 7. Внутреннее состояние здания литеры А

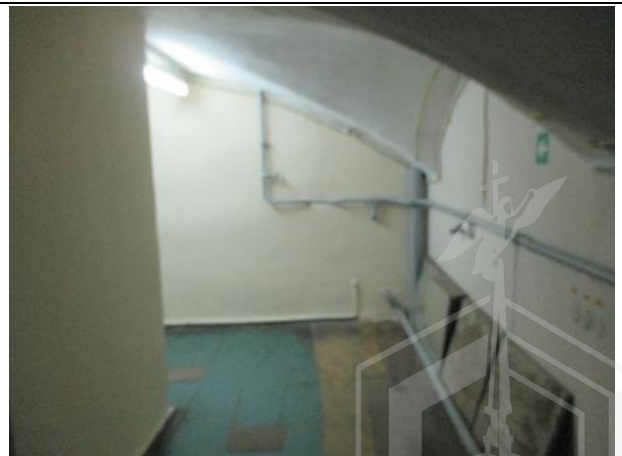


Фото № 8. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 9. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 10. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 11. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 12. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 13. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 14. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 15. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 16. Внутреннее состояние здания литеры А





Фото № 17. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 18. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 19. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 20. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 21. Внутреннее состояние здания литеры А

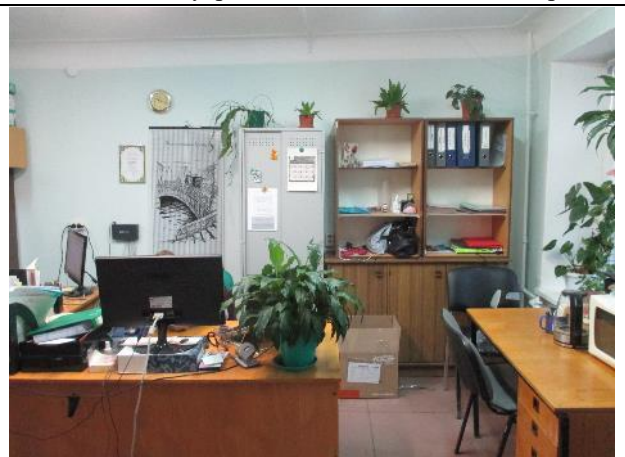


Фото № 22. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 23. Внутреннее состояние здания литеры А

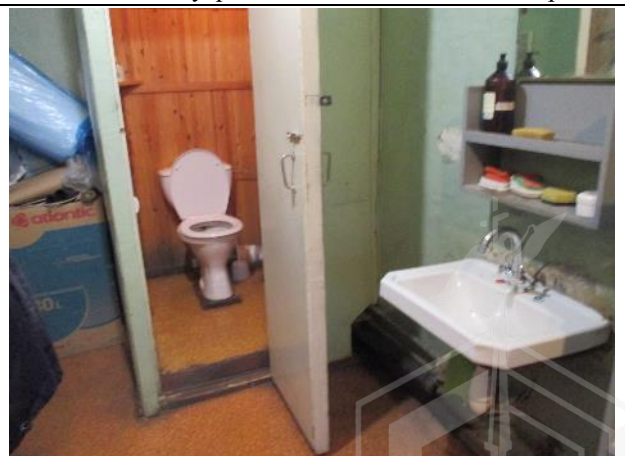


Фото № 24. Внутреннее состояние здания литеры А



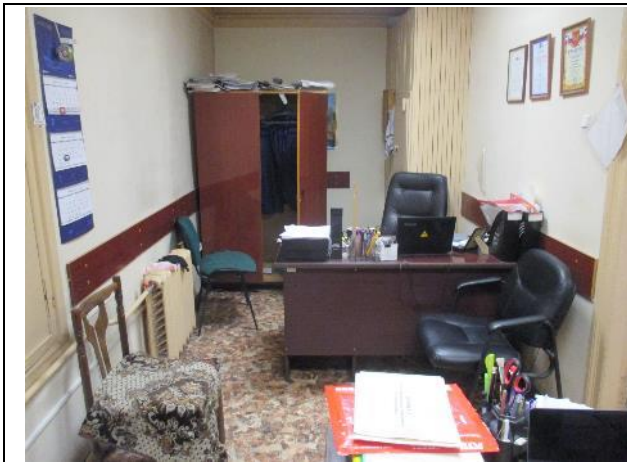


Фото № 25. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 26. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 27. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 28. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 29. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 30. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 31. Внутреннее состояние здания литеры А

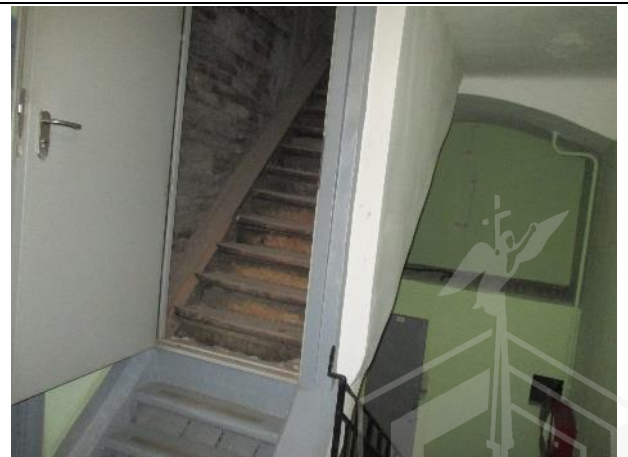


Фото № 32. Внутреннее состояние здания литеры А





Фото № 33. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 34. . Внешний вид здания литеры Б



Фото № 35. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 36. Внешний вид здания литеры Б



Фото № 37. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 38. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 39. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 40. Внутреннее состояние здания литеры Б

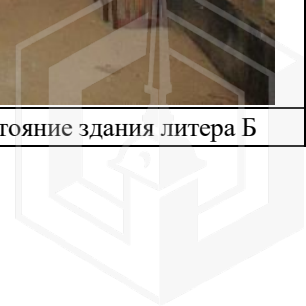




Фото № 41. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 42. Внутреннее состояние здания литеры Б




А К Т
контрольного осмотра нежилых зданий расположенных на земельном участке по
адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул Верейская,
уч. 48, кад. номер 78:32:0001711:2492

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Земельный участок |
| Адрес | Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48 |
| Площадь земельного участка, кв. м. | 726 |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:32:0001711:2492 |
| Подъезд к участку | Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен |
| Рельеф и озелененность | Ровный, без видимых перепадов, озеленен |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Визуально не выявлены |

На земельном участке расположены здания, описанные далее.

| Показатель | Характеристика | |
|--|---|---|
| | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Тип объекта | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Наименование | Нежилое здание | Гараж |
| Назначение | Нежилое | Нежилое |
| Адрес (местонахождение) | г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А | г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б |
| Общая площадь, кв. м | 462,6 | 83,1 |
| Кадастровый номер | 78:32:0001711:2006 | 78:32:0001711:2008 |
| Этажность | 4, в том числе подземных 0 | 1, в том числе подземных 0 |
| Вход | Отдельный со двора | Отдельный со двора |
| Состояние здания | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки | Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения и электроснабжения | Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения и электроснабжения |
| Перепланировки | Перепланировки не выявлены | Перепланировки не выявлены |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 24.01.2024, при дневном освещении. | Визуальный осмотр объекта произведен — 24.01.2024, при дневном освещении. |
| Использование на дату осмотра | На дату осмотра здание используется научно-производственной фирмой «Меридиан» | На дату осмотра здание используется научно-производственной фирмой «Меридиан» |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|---|
| Должность | Оценщик |
| Ф. И. О. | Андрянова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 24.01.2024 |



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 Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.12.2023 г. ВРИ земельного участка: Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408206 от 01.11.2023 г. назначение здания по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А - нежилое, наименование – нежилое здание.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408208 от 01.11.2023 г. назначение здания по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б - нежилое, наименование – гараж.
- 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.
- Нежилые здания (ОКС), входящие в состав Объекта оценки, не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и характеризуется удовлетворительным состоянием. Объекты расположены 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 связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.
- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-32764/23 от 11.09.2023, земельный участок расположен в границах исторического поселения. Исторический центр Санкт-Петербурга. Элемент исторической планировочной структуры - Историческое межевание. Проект детальной планировки, проект планировки отсутствуют. Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует. Через рассматриваемый земельный участок осуществляется доступ к контейнерной площадке, согласованной Комитетом по благоустройству Санкт-

Петербурга. Необходимо обеспечение доступа на территорию контейнерной площадки.

- Объект расположен в историческом центре города. Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, кафе и рестораны, ТРК, торговые объекты.
- Ближайшая станция метро «Технологический институт-1» располагается в 13 минутах (1,06 км) пешей доступности. Объект оценки расположен на расстоянии около 160 м от крупной транспортной магистрали – наб. Обводного канала. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом не ограниченная, участок не огорожен.
- Текущим использованием объекта оценки является использование в качестве земельного участка с существующей застройкой — в качестве объекта офисного назначения с сопутствующей производственно-складской функцией (в том числе под гараж/автосервис).

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 его текущее использование в качестве земельного участка с существующей застройкой — в качестве объекта офисного назначения с сопутствующей производственно-складской функцией (в том числе под гараж/автосервис).

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. 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. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408206 от 01.11.2023 г. на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А зарегистрировано обременение в виде аренды, номер гос. регистрации: 78:32:0001711:2006-78/030/2017-3 от 29.03.2017. Срок действия с 29.03.2017 на 10 лет.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408208 от 01.11.2023 г. на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б зарегистрировано обременение в виде аренды, номер гос. регистрации: 78:32:0001711:2008-78/030/2017-5 от 18.01.2017. Срок действия с 18.01.2017 на 10 лет.

Согласно данным предоставленным Заказчиком установлено, что:

- по договору аренды от 12.08.2016 № 11-А300048 на здание по адресу: СПб, Верейская ул., д.48, лит. А, заключенному с АО «НПФ «Меридиан», размер арендной платы на 31.01.2024 – 533 443,70 руб./квартал, в том числе НДС. В договоре аренды не указано, включены ли в данную величину КУ.
- по договору аренды от 12.08.2016 № 11-А300049 на здание по адресу: СПб, Верейская ул., д.48, лит. Б, заключенному с АО «НПФ «Меридиан», размер арендной платы на 31.01.2024 – 118 793,41 руб./квартал, в том числе НДС. В договоре аренды не указано, включены ли в данную величину КУ.

Оценщик для расчетов исходил из условий типичного договора аренды для подобных объектов, при котором в указанную арендную ставку включен НДС и не включены КУ. Арендодатель вправе пересматривать ежегодно арендную плату за сдаваемые объекты, но поскольку точный рост не определен, было принято, что до конца действия договора аренды арендная плата составит 320 руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ за здание по адресу: СПб, Верейская ул., д. 48, лит. А и 397 руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ за здание по адресу: СПб, Верейская ул., д. 48, лит. Б.

Расчет рыночной арендной ставки был проведен в рамках доходного подхода. Средневзвешенная рыночная арендная ставка за здание по адресу: СПб, Верейская ул., д. 48, лит. А составляет 978 руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ. Рыночная арендная ставка за здание по адресу:

СПб, Верейская ул., д. 48, лит. Б составляет 580 руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ. Отсюда следует, что контрактная арендная плата ниже рыночной арендой платы.

Таким образом, данные договоры аренды являются обременением.

| № | 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 | г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А | 462,6 | 78:32:0001711:2006 | 36 836 | 17 040 123 | 44 203 | 20 448 148 |
| 2 | Нежилое здание | г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б | 83,1 | 78:32:0001711:2008 | 24 427 | 2 029 877 | 29 312 | 2 435 852 |
| 3 | Земельный участок | Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48 | 726 | 78:32:0001711:2492 | 34 711 | 25 200 000 | 34 711 | 25 200 000 |
| Итого: | | | | | | 44 270 000 | | 48 084 000 |

