

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

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51,
кад. номер 78:06:0002022:2027

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование города федерального значения
Санкт-Петербурга муниципальный округ Васильевский, 4-я линия В.О.,
земельный участок 51, кад. номер 78:06:0002022:3634.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 03.04.2024;

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.

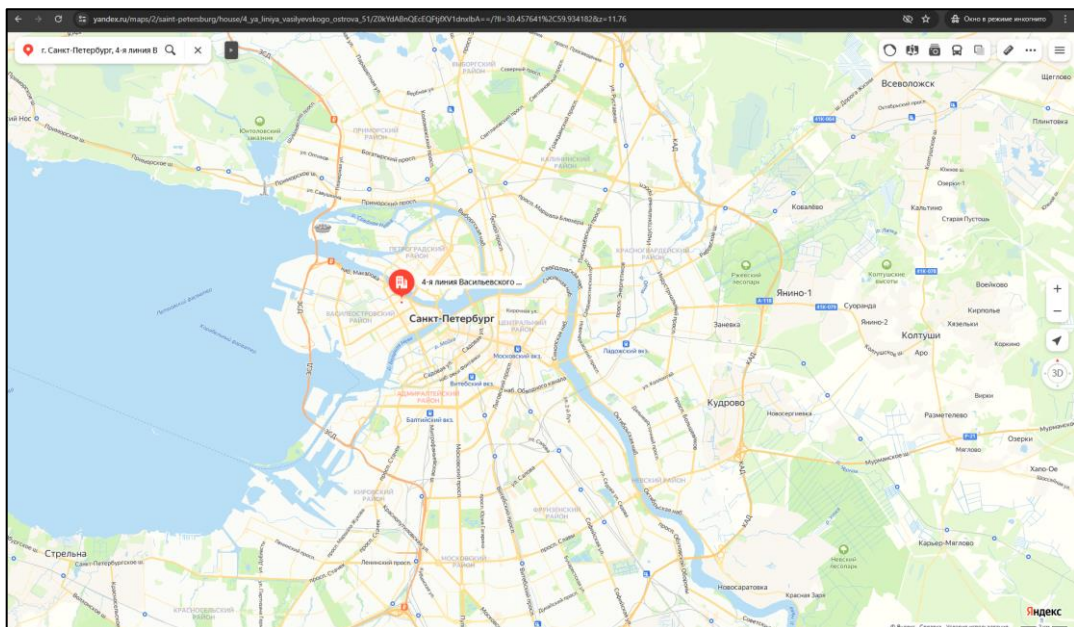


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

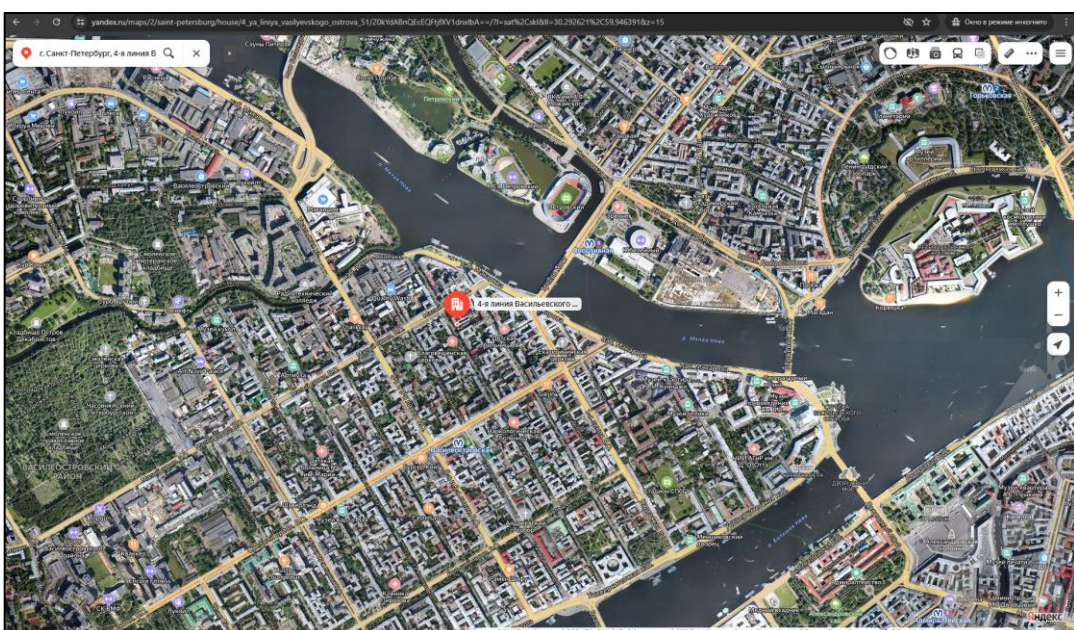


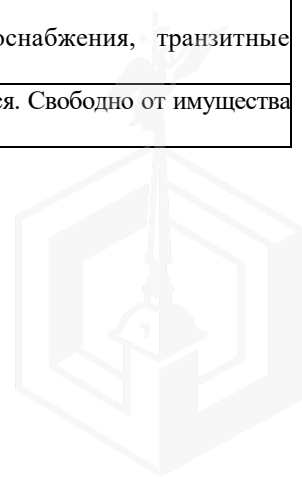
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Васильевский, 4-я линия В.О., земельный участок 51
Площадь земельного участка	28 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:06:0002022:3634
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	331 574,78
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	11 841,96
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; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002022:3634-78/011/2023-1 от 11.05.2023
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке были выявлены сети электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	15,3
Кадастровый номер	78:06:0002022:2027
Кадастровая стоимость здания, руб.	509 266,32
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	33 285,38
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0628/2008-570 от 10.12.2008
Назначение	Нежилое
Наименование по данным Выписки из ЕГРН	Нежилое
Наименование по данным Технического паспорта	Прачечная
Год ввода в эксплуатацию	1917
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга № 01-14-5245/23-0-1 от 26.05.2023 в помещении отсутствуют отопление электроснабжение, водоснабжение и канализация. Информация о технической возможности подключения инженерных систем к энергоснабжению, водоснабжению и водоотведению отсутствует. Визуально выявлено сети электроснабжения, транзитные трубы.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется. Свободно от имущества третьих лиц



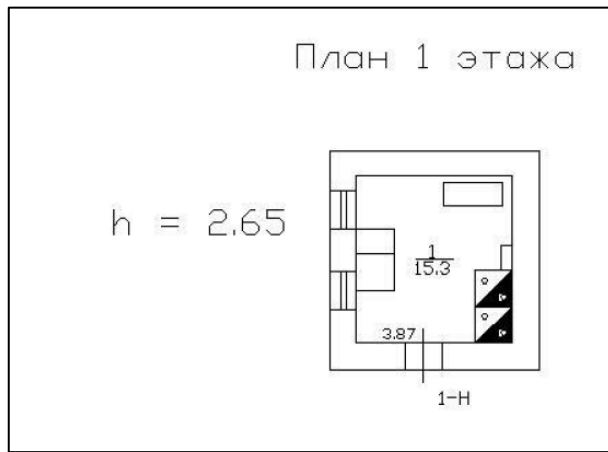


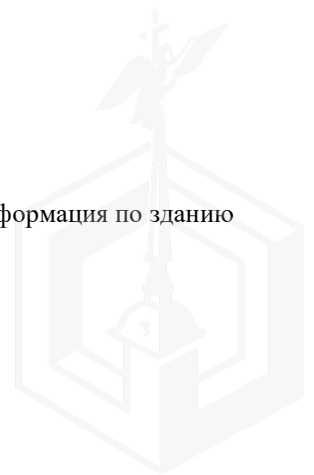
Рисунок 3. План оцениваемого здания

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 22.05.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:06:0002022:3634	
Дата присвоения кадастрового номера	11.05.2023	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Васильевский, 4-я линия В.О., земельный участок 51	
Площадь, кв.м	28	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторнополиклиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	331574.78	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	22.05.2023	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002022:3634-78/011/2023-1 от 11.05.2023	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют	

Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 04.03.2024		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:06:0002022:2027	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51	
Площадь, кв.м	15.3	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1917	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	509266.32	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	04.03.2024	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:6:2022:0:100	
Инвентарный номер	6/н	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0628/2008-570 от 10.12.2008	

Рисунок 5. Справочная информация по зданию



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.



Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, кафе и рестораны, магазины.

Транспортная доступность

Ближайшая станция метрополитена «Спортивная» находится на расстоянии 540 м (6 минуты пешком).

Объект оценки расположен на расстоянии около 0,1 км от крупной транспортной магистрали – Малого пр. В.О.

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 **ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).**



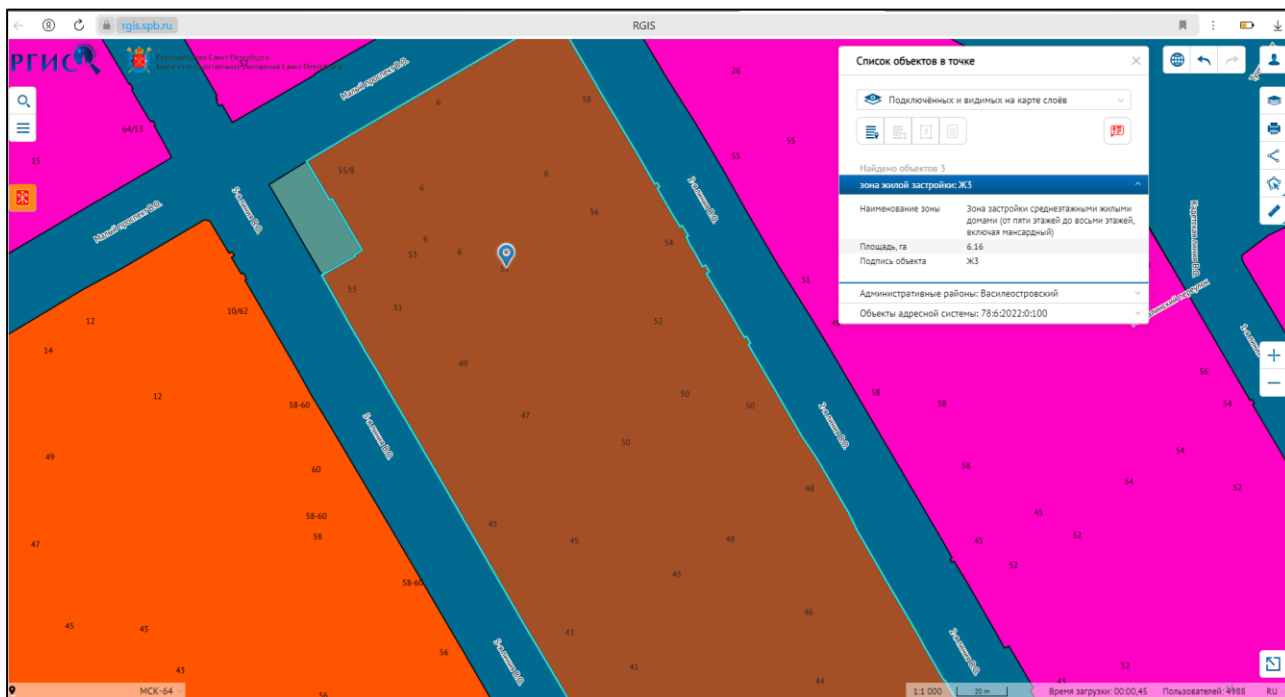


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 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.

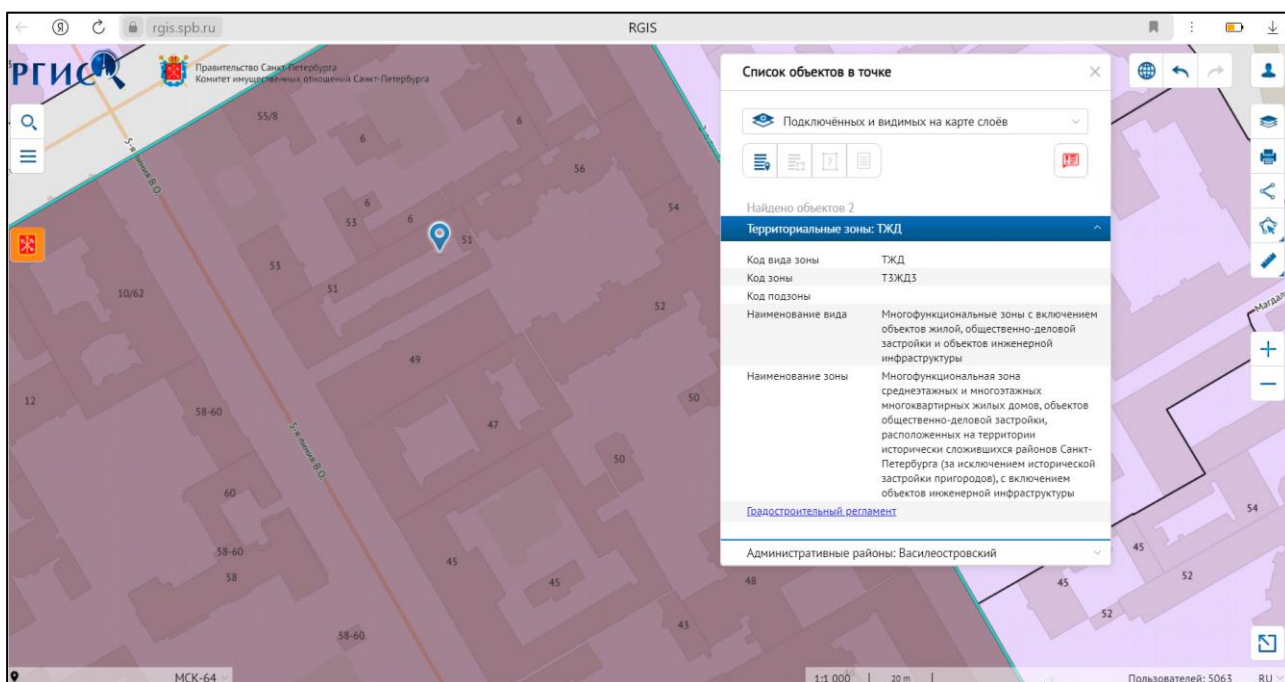


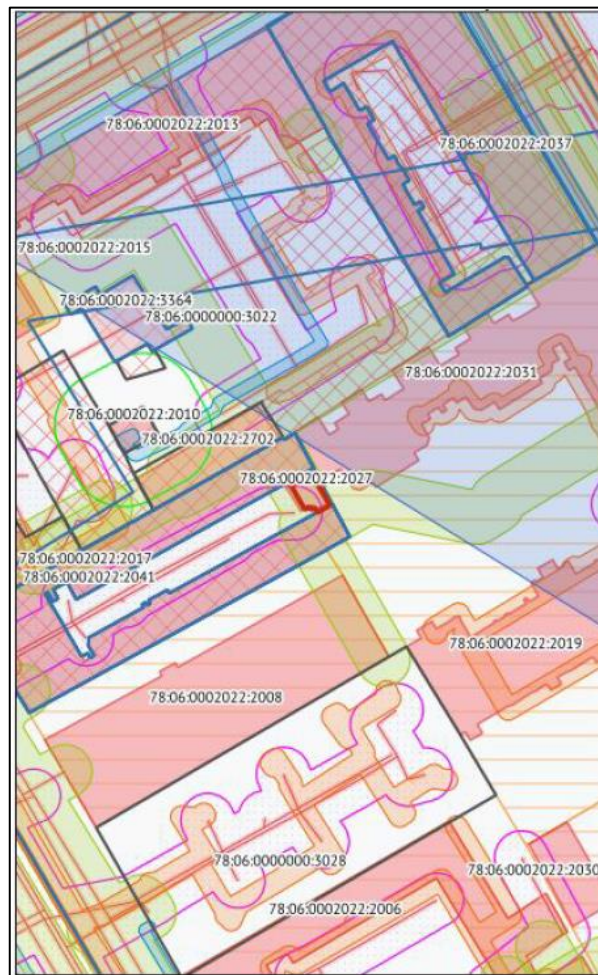
Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>





Условные обозначения

- Границы испрашиваемого земельного участка/территории
- Объекты капитального строительства (OKS_Palata)
- Здания
- Сооружения (полигоны)
- Сооружения (линии)
- Объекты незавершенного строительства (полигоны)
- Объекты незавершенного строительства (линии)
- Водные объекты

- Озера, крупные реки
- Реки, каналы, ручьи
- Учетные ЗУ
- ТПР
- Временные ЗУ
- ЗУ ИТК
- Части земельного участка (зоны особого режима использования)
- Геонимы

- Озера, крупные реки
- Реки, каналы, ручьи
- Учетные ЗУ
- ТПР
- Временные ЗУ
- ЗУ ИТК
- Части земельного участка (зоны особого режима использования)
- Геонимы
- Зоны ОРИ
 - Охранная зона газораспределительной сети
 - Охранная зона магистральных трубопроводов
 - Охранная зона водопроводных сетей
 - Охранная зона тепловых сетей
 - Охранная зона канализационных сетей
 - Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
 - Охранная зона сетей связи и сооружений связи
 - Охранная зона воздушных линий электропередачи
 - Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
 - Зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
 - Охранная зона объектов по производству электрической энергии
 - Техническая и охранный зона метрополитена
 - Техническая зона Западного скоростного диаметра
 - Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги
 - Охранная зона Кавоверского тоннеля
 - Территория объекта культурного наследия
 - Охранная зона объектов культурного наследия
 - Защитная зона объектов культурного наследия
 - Единая охранный зона
 - Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
 - Единая зона охраняемого природного ландшафта
 - Водоохранная зона водного объекта
 - Памятник природы
 - Зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения
 - Санитарно-защитная зона предприятий
 - Зона охраняемого объекта
 - Защитная парковая зона ГАО РАН
 - Зона подстанций и других электрогенерационных сооружений

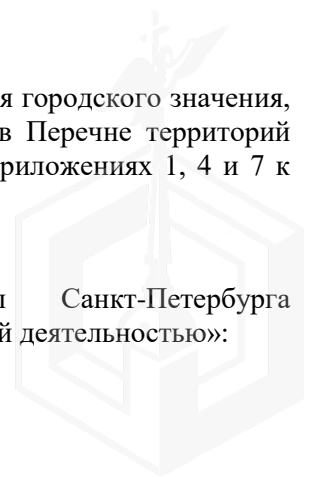
Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Васильевский, 4-я линия В. О., земельный участок 51

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:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:



- наименование объекта недвижимости, расположенного в границах рассматриваемого земельного участка (далее - Объект) – прачечная, кадастровый номер 78:06:0002022:2027, площадь Объекта – 15,3 кв. м, этажность – 1 этаж, год постройки 1917 (сведения ГУИОН). В соответствии с разделом 3 части 1 приложения 9 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» здание является историческим;
- доступ к земельному участку осуществляется через территорию смежного земельного участка.

Согласно приложенной к обращению выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 12.05.2023 вид разрешенного использования земельного участка - предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории, площадь участка 28 кв.м.

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 17.01.2024 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2024-50342319 от 19.02.2024 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано. В разделе 4.1 Выписки из ЕГРН «Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости» для земельного участка указаны сведения об обременениях, установленных на часть земельного участка или на весь земельный участок, в объеме следующих сведений:

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:06:0002022:3634/1	14	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранный зона канализационных сетей
78:06:0002022:3634/2	28	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранный зона тепловых сетей
78:06:0002022:3634/3	28	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В соответствии с Распоряжением КИО № 529-рз от 06.03.2024 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51, литера Б одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., земельный участок 51» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51, литера Б площадью 15.3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002022:2027	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 Объект находится в зоне ЖЗ - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).</p> <p>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.</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» (далее – Закон) Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне</p>

Наименование объекта	Обременения
	регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 1 (участок ОЗРЗ-1(06)).
<p>Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., земельный участок 51, площадью 28 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002022:3634</p>	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 Земельный участок находится в зоне ЖЗ - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).</p> <p>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.</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 объектов культурного наследия 1(участок ОЗРЗ-1(06)).</p> <p>Элементы исторической планировочной структуры: территория предварительных археологических разведок - зона археологической разведки 2 (ЗА 2); историческое межевание.</p> <p>Земельный участок расположен в границах исторического поселения – Исторический центр Санкт-Петербурга, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p> <p>На испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения):</p> <p>единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;</p> <p>охранная зона канализационных сетей;</p> <p>охранная зона тепловых сетей.</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-130-1217 от 09.06.2023 г., объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51 не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-7591/23-0-1 от 18.05.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербурга муниципальный округ Васильевский, 4-я линия В.О., земельный участок 51, кадастровый номер 78:06:0002022:3634, не входит в границы ООПТ местного значения и не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН 01-43-13689/23-0-0 от 08.06.2023 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., земельный участок 51 (дом 51, литера Б) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)) 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.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-13690/23-0-0 от 08.06.2023 объект по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51, 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(06)).

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".

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта

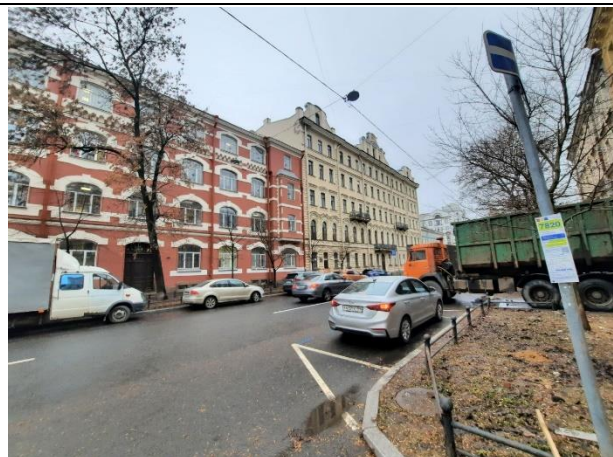


Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Окружение объекта





Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Вход в оцениваемое здание



Фото № 7. Внутреннее состояние здания



Фото № 8. Внутреннее состояние здания



Фото № 9. Внутреннее состояние здания



Фото № 10. Внутреннее состояние здания



Фото № 11. Внутреннее состояние здания



Фото № 12. Внутреннее состояние здания




А К Т

**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Васильевский, 4-я линия В.О., земельный участок 51
Площадь земельного участка, кв. м.	28
Кадастровый номер земельного участка	78:06:0002022:3634
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 на земельном участке были выявлены сети электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование по данным Технического паспорта	Прачечная
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51
Общая площадь, кв. м	15,3
Кадастровый номер	78:06:0002022:2027
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга № 01-14-5245/23-0-1 от 26.05.2023 в помещении отсутствуют отопление, электроснабжение, водоснабжение и канализация. Информация о технической возможности подключения инженерных систем к энергоснабжению, водоснабжению и водоотведению отсутствует. Визуально выявлено сети электроснабжения, транзитные трубы.
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.04.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется. Свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	03.04.2024



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 на здание от 17.01.2024 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2024-50342319 от 19.02.2024 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано. В разделе 4.1 Выписки из ЕГРН «Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости» для земельного участка указаны сведения об обременениях, установленных на часть земельного участка или на весь земельный участок, в объеме следующих сведений:

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:06:0002022:3634/1	14	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
78:06:0002022:3634/2	28	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона тепловых сетей
78:06:0002022:3634/3	28	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный)..
- 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.
- Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-13690/23-0-0 от 08.06.2023 объект по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 51, 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(06)), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.
- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-5240/24 от 16.02.2024 Элементы исторической планировочной структуры: территория предварительных археологических разведок - зона археологической разведки 2 (ЗА 2); историческое межевание. Земельный участок расположен в границах исторического поселения – Исторический центр Санкт-Петербурга. наименование объекта недвижимости, расположенного в границах рассматриваемого земельного участка (далее - Объект) – прачечная, кадастровый номер 78:06:0002022:2027, площадь Объекта – 15,3 кв.м, этажность – 1 этаж, год постройки 1917 (сведения ГУИОН). В соответствии с разделом 3 части 1 приложения 9 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» здание является историческим; - доступ к земельному участку осуществляется через территорию смежного земельного участка. Проект планировки и межевания отсутствуют.
- Здание находится в удовлетворительном состоянии. Согласно письму Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга № 01-14-5245/23-0-1 от 26.05.2023 в помещении отсутствуют отопление электроснабжение, водоснабжение и канализация. Информация о

технической возможности подключения инженерных систем к энергоснабжению, водоснабжению и водоотведению отсутствует. Визуально выявлено сети электроснабжения, транзитные трубы.

- Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, кафе и рестораны, магазины.
- Ближайшая станция метрополитена «Спортивная» находится на расстоянии 540 м (6 минуты пешком). Объект оценки расположен на расстоянии около 0,1 км от крупной транспортной магистрали – Малого пр. В.О. 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, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества свободного назначения после проведения ремонта.

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.

№	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, 4-я линия В.О., дом 51	15,3	78:06:0002022:2027	124 183	1 900 000	149 020	2 280 000
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Васильевский, 4-я линия В.О., земельный участок 51	28	78:06:0002022:3634	35 000	980 000	35 000	980 000
Итого:					159 183	2 880 000	184 020	3 260 000

