

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

**нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 26
литера Б, кад. номер 78:32:0001077:1413**

**земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-
Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26, кад.
номер 78:32:0001077:1698.**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.04.2024;

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.

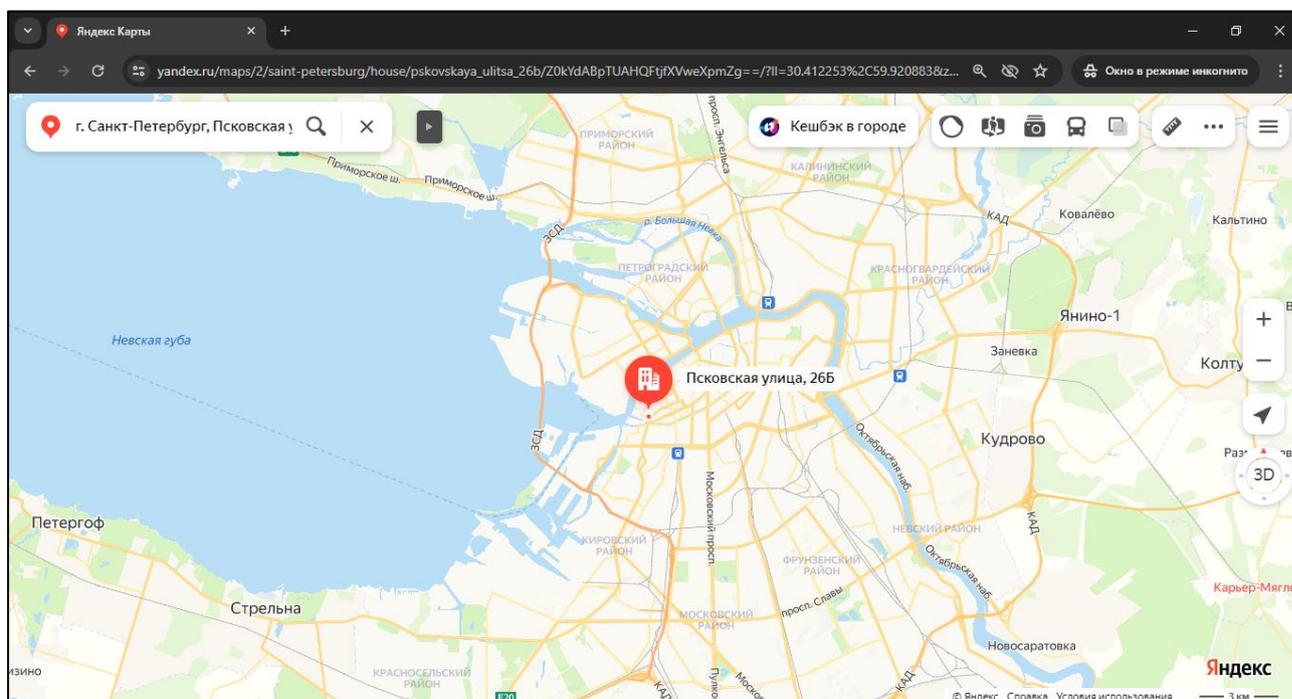


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26
Площадь земельного участка, кв. м	53
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001077:1698
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 119 778,60
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	39 995,82
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 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 № 78:32:0001077:1698-78/011/2023-1 от 17.11.2023
Подъезд к участку	Объект находится во дворе жилого дома, доступ к участку осуществляется через железные ворота, земельный участок не огорожен.
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 26 литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	39,6
Кадастровый номер	78:32:0001077:1413
Кадастровая стоимость здания, руб.	535 565,81
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	13 524,38
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001077:1413-78/011/2021-1 от 11.10.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Наименование согласно данным технического паспорта	гараж
Год ввода в эксплуатацию	1962
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	В ходе визуального осмотра выявлены элементы электроснабжения. В результате интервью с ответственным лицом установлено, что электрическая проводка находится в нерабочем состоянии, коммуникаций на объекте нет.



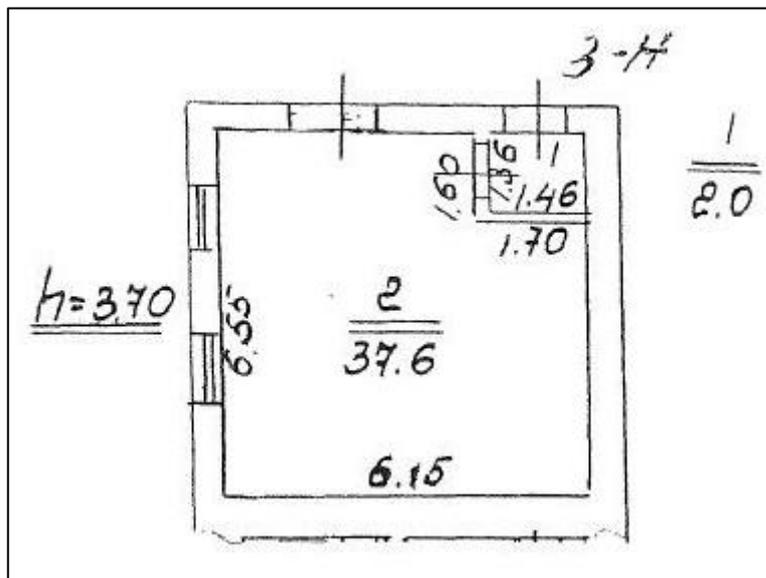


Рисунок 3. План оцениваемого здания

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 10.01.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:0019284:1293	
Дата присвоения кадастрового номера	20.11.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица, дом 1а, литера А	
Площадь, кв. м	29	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	60032.17	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	09.01.2023	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-05/012/2014-448 от 30.04.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/012/2014-448 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует	

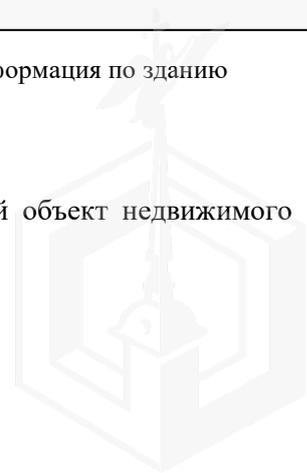
Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 04.03.2024		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:32:0001077:1413	
Дата присвоения кадастрового номера	20.09.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 26 литера Б	
Площадь, кв.м	39.6	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1962	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	535565.81	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	01.02.2024	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001077:1413-78/011/2021-1 от 11.10.2021	

Рисунок 5. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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



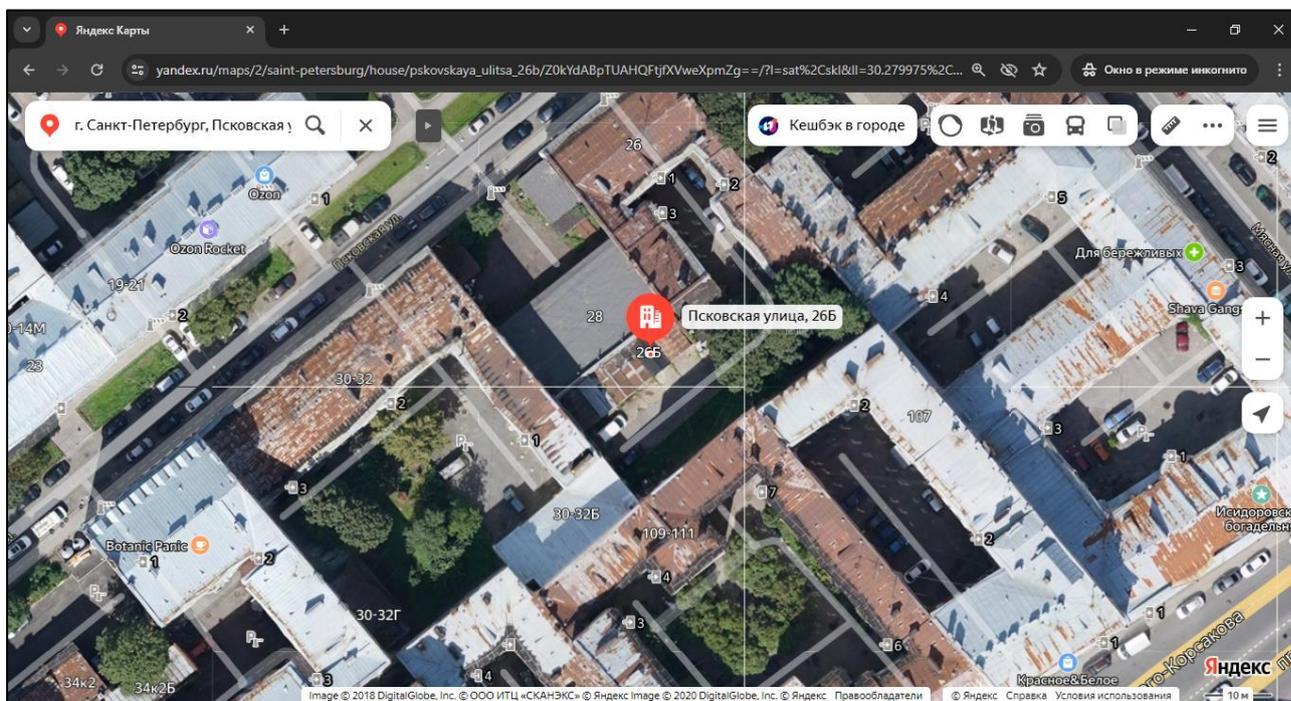


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: кафе, продуктовые магазины, аптека, Калининский сквер, СПбГМУ, частная школа.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Александрия» находится на расстоянии 2,32 км (28 минут пешком).

Объект оценки находится вблизи крупной транспортной магистрали – проспект Римского-Корсакова.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок осуществляется через железные ворота, ведущие во двор жилого дома.

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 среднетажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).**



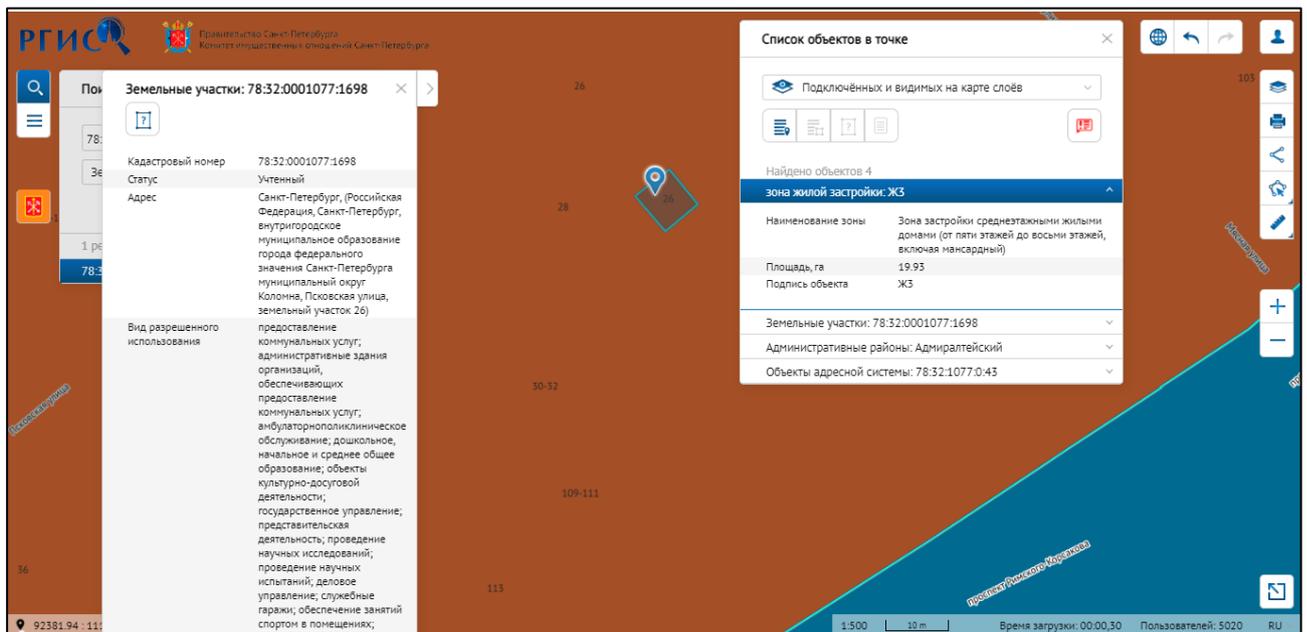


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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.

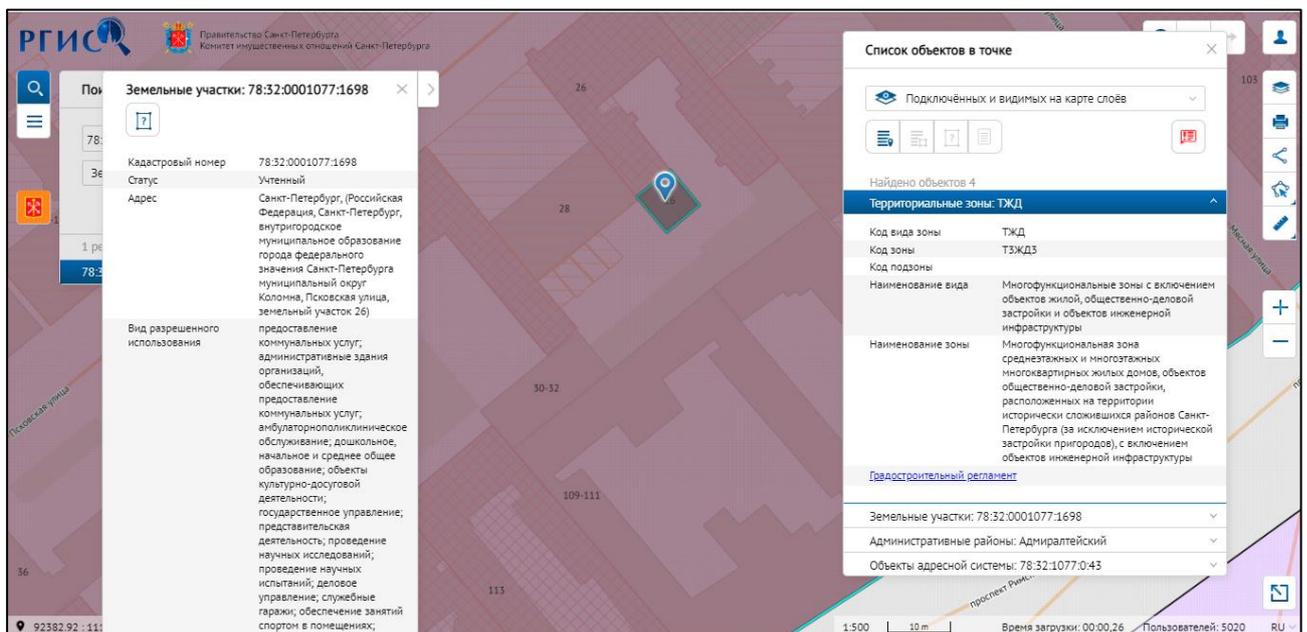


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



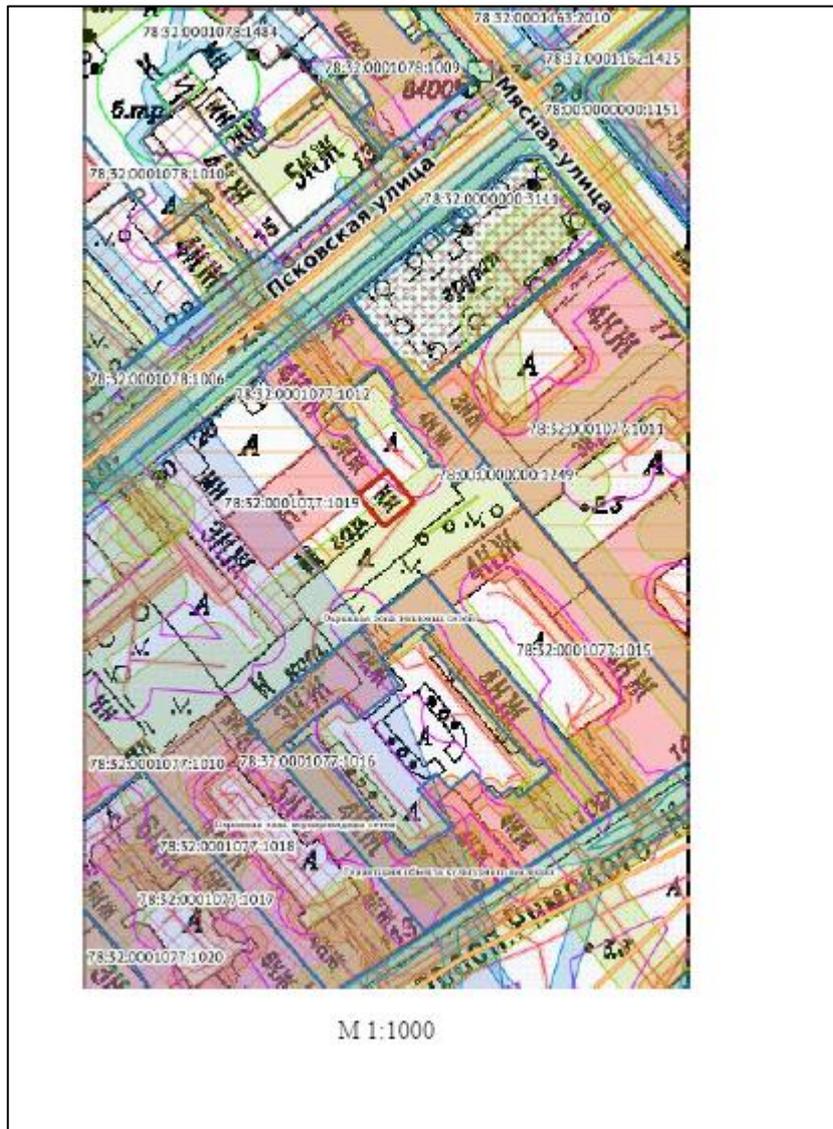


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, (Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26)



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
	Учтенные ЗУ
	ПГР
	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 охранная зона метрополитена
	Техническая зона Западного скоростного диаметра
	Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги
	Охранная зона Канонерского тоннеля
	Территория объекта культурного наследия
	Охранная зона объектов культурного наследия
	Защитная зона объектов культурного наследия
	Естественная охранная зона
	Естественная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Естественная 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 электротехнических сооружений

Рисунок 10. Расшифровка к Рисунку 9

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»:

- в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:32:0001077:1413, назначение - нежилое, площадь – 39,6 кв. м, этажность – 1 этаж (далее - Объект);

- площадь рассматриваемого земельного участка - 53 кв.м, 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 занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.

Учитывая, что земельный участок образован по границе застройки Объекта. Данный факт не позволит соблюсти требования градостроительного регламента при реконструкции Объекта, в части соблюдения отступов от границ земельного участка.

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 25.01.2024 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2023-264694568 от 23.11.2023 г. на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано ограничений (обременений) прав.

В соответствии с Распоряжением КИО № 789-рз от 08.04.2024 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Псковская ул., д. 26, литера Б одновременно с отчуждением земельного участка» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Наименование объекта	Обременения
<p>Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Псковская ул., д. 26, литера Б, общей площадью 39.6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001077:1413</p>	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне ЖЗ - зона 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 - 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.</p> <p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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» Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1 объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ- 1(32)) и на территории предварительных археологических разведок ЗА 2.</p> <p>Здание расположено в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации 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», средовая зона № 2.</p>
<p>Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26, площадью 53 кв.м,</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 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).</p>

Наименование объекта	Обременения
<p>кадастровый номер 78:32:0001077:1698</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 - 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.</p> <p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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 ОЗРЗ-1 объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ- 1(32)) и на территории предварительных археологических разведок ЗА 2.</p> <p>Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации 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», средовая зона № 2.</p> <p>Часть Земельного участка 6 кв. м расположена охранной зон канализационных сетей;</p> <p>Земельный участок площадью 53 кв. м (весь) расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности;</p> <p>Земельный участок площадью 53 кв. м (весь) расположен в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p> <p>Земельный участок площадью 53 кв. м (весь) расположен в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;</p> <p>Земельный участок площадью 53 кв. м (весь) расположен в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.</p> <p>На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона канализационных сетей, охранная зона тепловых сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.</p>

Наименование объекта	Обременения
	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-130-2970 от 07.12.2023 г., объект не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-524/24-0-1 от 12.02.2024 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26, кадастровый номер 78:32:0001077:1698, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ местного значения.

Участок изысканий не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-817/24-0-0 от 17.01.2024 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26 (кадастровый номер: 78:32:0001077: 1698) 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.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-814/24-0-1 от 13.02.2024 нежилое здание по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города Санкт - Петербург, Псковская улица, дом 26, литера Б.

Здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, расположено за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не примыкает.

Согласно Закону Санкт - Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия , расположенных н а территории Санкт - Петербурга , режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламента м в граница х указанных зон» (далее – Закон № 820-7) Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ -1 объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районо в Санкт - Петербурга (участок ОЗРЗ-1(32)) и на территории предварительных археологических разведок ЗА 2.

Согласно данным официального сайта Росреестра в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» Здание не относится к числу исторических (построено после 1917 года), расположено на внутриквартальной территории.

Согласно п. 4.2.5 режима ОЗРЗ -1 приложения 2 к Закону № 820-7 строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий,

допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

КГИОП предоставляет государственную услугу «Выдача заключений о соответствии режимам использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия» в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт - Петербурга от 29.12.2014 № 1264 «О Порядке подготовки заключений в соответствии с требованиями и Закона № 820-7...» (далее – Порядок).

В соответствии с п. 3.1 Порядка эскизный проект (эскиз) и прилагаемые материалы представляются в КГИОП заказчиком посредством государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга».

Согласно пункт у 1.3.3 приложения 1 к Режимам Закона № 820-7 для ЗА 2 – работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство , реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений , предполагающие выемку грунта, инженерные изыскания, благоустройств о территории) производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок, в ЗА2 принимается, в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Здание также расположен о в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации 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», средовая зона № 2.

КГИОП подготавливает и выдает заключения о соответствии или несоответствии архитектурного решения предмету охраны исторического поселения в соответствии с Административным регламентом КГИОП по предоставлению государственной услуги по выдаче заключений в соответствии с требованиями и приказа МК РФ, утвержденным распоряжением КГИОП от 08.09.2021 № 178-р.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. - Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. - Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. – Адресный указатель



Фото № 4. - Проход под арку во двор жилого дома



Фото № 5. - Проход под арку во двор жилого дома



Фото № 6. – Окружение Объекта



Фото № 7. – Окружение Объекта



Фото № 8. - Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 9. - Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 10. . - Внешний вид 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



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
 Санкт-Петербург, Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское
 муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга
 муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26
Площадь земельного участка, кв. м.	53
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001077:1698
Подъезд к участку	Объект находится во дворе жилого дома, доступ к участку осуществляется через железные ворота, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 26 литера Б
Общая площадь, кв. м	39,6
Кадастровый номер	78:32:0001077:1413
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	2 со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	В ходе визуального осмотра выявлены элементы электроснабжения. В результате интервью с ответственным лицом установлено, что электрическая проводка находится в нерабочем состоянии, коммуникаций на объекте нет
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.04.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	23.04.2024



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 № КУВИ-001/2023-264694568 от 23.11.2023 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 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 от 25.01.2024 г. назначение здания - нежилое, наименование – данные отсутствуют.
- 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.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, расположено за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не примыкает. Согласно Закону Санкт - Петербурга от 24.12.2008 № 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 № 820-7) здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ -1 объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт - Петербурга (участок ОЗРЗ-1(32)) и на территории предварительных археологических разведок ЗА 2. Согласно п. 4.2.5 режима ОЗРЗ -1 приложения 2 к Закону № 820-7 строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Согласно пункт у 1.3.3 приложения 1 к Режимам Закона № 820-7 для ЗА 2 – работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство , реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений , предполагающие выемку грунта, инженерные изыскания, благоустройств о территории) производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок, в ЗА2 принимается, в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-524/24-0-1 от 12.02.2024 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города

федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26, кадастровый номер 78:32:0001077:1698, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ местного значения.

- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-8479/24 от 15.03.2024, согласно с утверждённой документацией по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен: в границах с третьей по шестую подзоны приаэродромной территории аэродрома Пулково, частично расположен в охранной зоне канализационных сетей. Проект детальной планировки, проект планировки и межевания отсутствуют. Учитывая, что земельный участок образован по границе застройки Объекта. Данный факт не позволит соблюсти требования градостроительного регламента при реконструкции Объекта, в части соблюдения отступов от границ земельного участка.
- Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: кафе, продуктовые магазины, аптека, Калининский сквер, СПбГМТУ, частная школа.
- Ближайшая железнодорожная станция «Александрия» находится на расстоянии 2,32 км (28 минут пешком). Объект оценки находится вблизи крупной транспортной магистрали – проспект Римского-Корсакова. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок осуществляется через железные ворота, ведущие во двор жилого дома.

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 земельного участка с расположенным зданием под склад (место хранения транспорта), после проведения капитального 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
Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 26 литера Б	39,6	78:32:0001077:1413	20 202	800 000	24 242	960 000
Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, Псковская улица, земельный участок 26	53	78:32:0001077:1698	27 170	1 440 000	27 170	1 440 000
Итого:					2 240 000		2 400 000

