

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

**нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я линия В. О., дом 14,
литера Б, кад. номер 78:06:0002021:3721**

**земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга
муниципальный округ № 7, 3-я линия В. О., земельный участок 14б, кад.
номер 78:06:0002021:4140.**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.07.2024;

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.

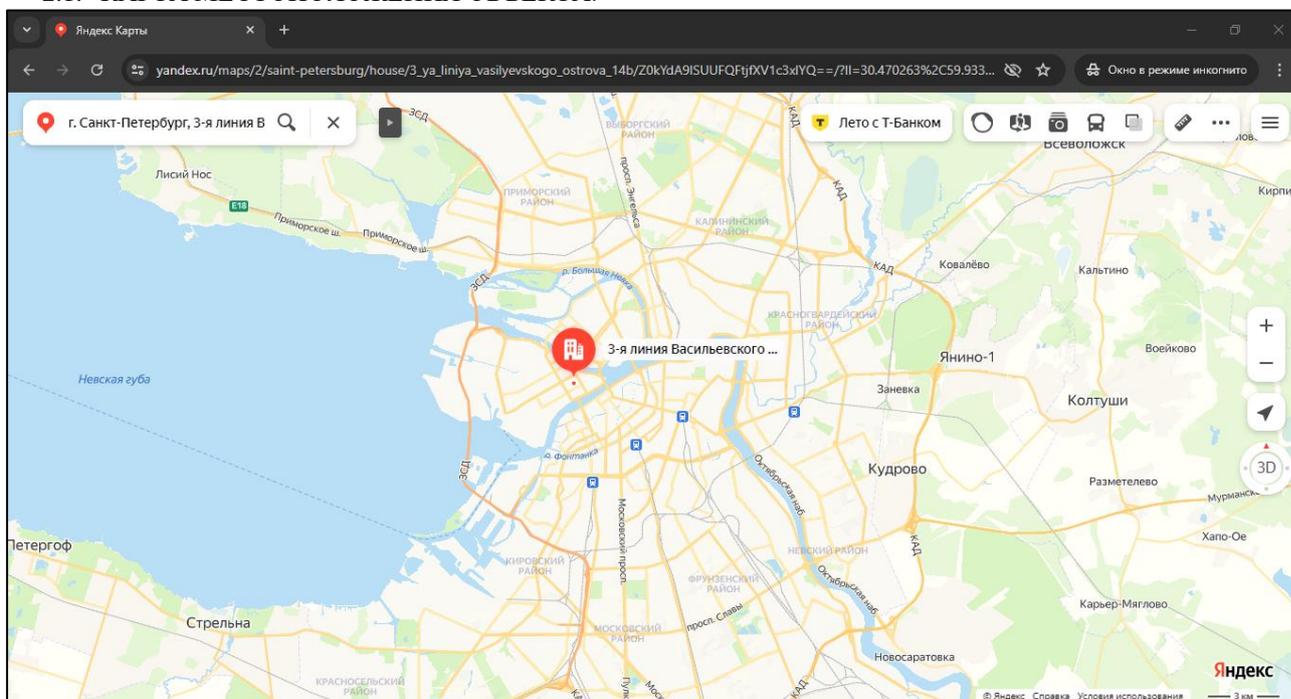


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



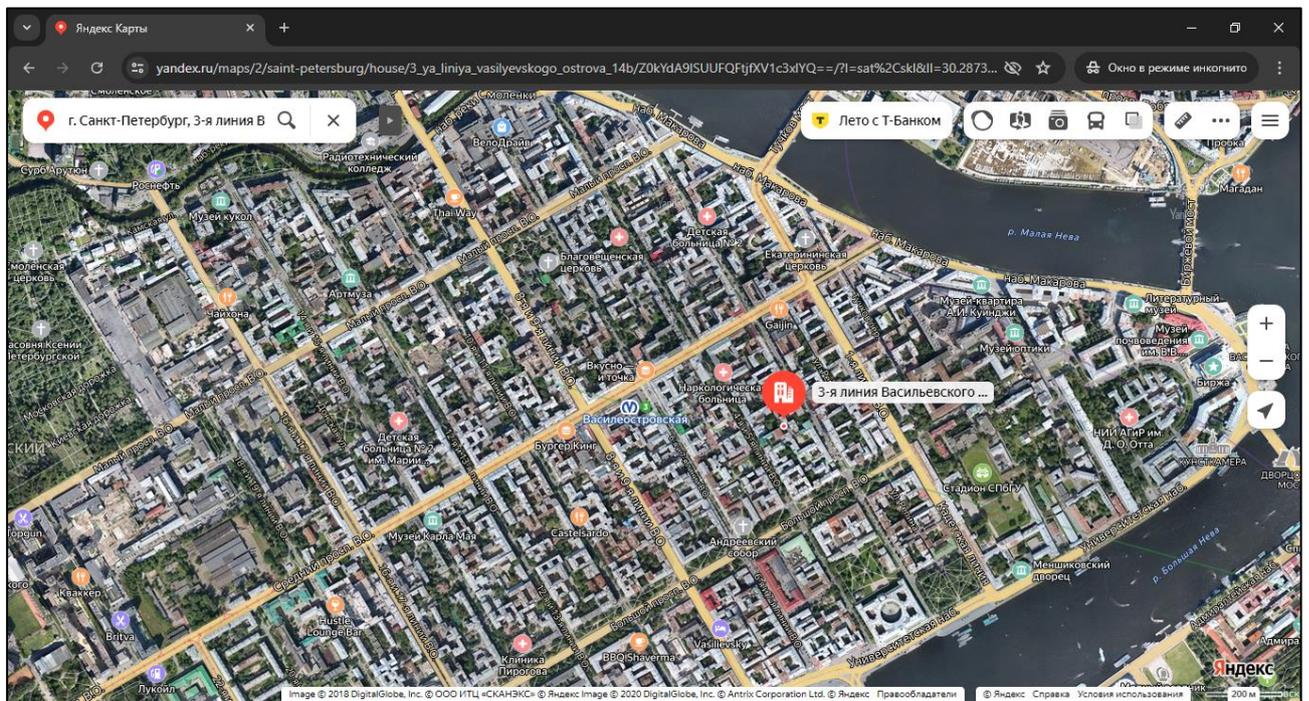


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В. О., земельный участок 146
Площадь земельного участка, кв. м.	158
Кадастровый номер земельного участка	78:06:0002021:4140
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 709 415,87
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	42 464,66
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:06:0002021:4140-78/011/2024-1 29.04.2024
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 ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 3-я линия В. О., дом 14, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	97,8
Кадастровый номер	78:06:0002021:3721
Кадастровая стоимость здания, руб.	590 326,03
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	6 036,05
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:06:0002021:3721-78/011/2022-1 06.10.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (Распоряжение Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 26.03.2021 № 234-р)
Год ввода в эксплуатацию	1917
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены



Земельный участок

Дата обновления информации: 17.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002021:4140
Дата присвоения кадастрового номера	29.04.2024
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В.О., земельный участок 146
Площадь, кв.м	158
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6709415.87
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.05.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002021:4140-78/011/2024-1 от 29.04.2024
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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Рисунок 3. - Справочная информация по земельному участку

Здание

Дата обновления информации: 06.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002021:3721
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, 3-я линия В.О., дом 14, литера Б
Площадь, кв.м	97.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1917

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	590326.03
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002021:3721-78/011/2022-1 от 06.10.2022
-----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

Рисунок 4. - Справочная информация по зданию



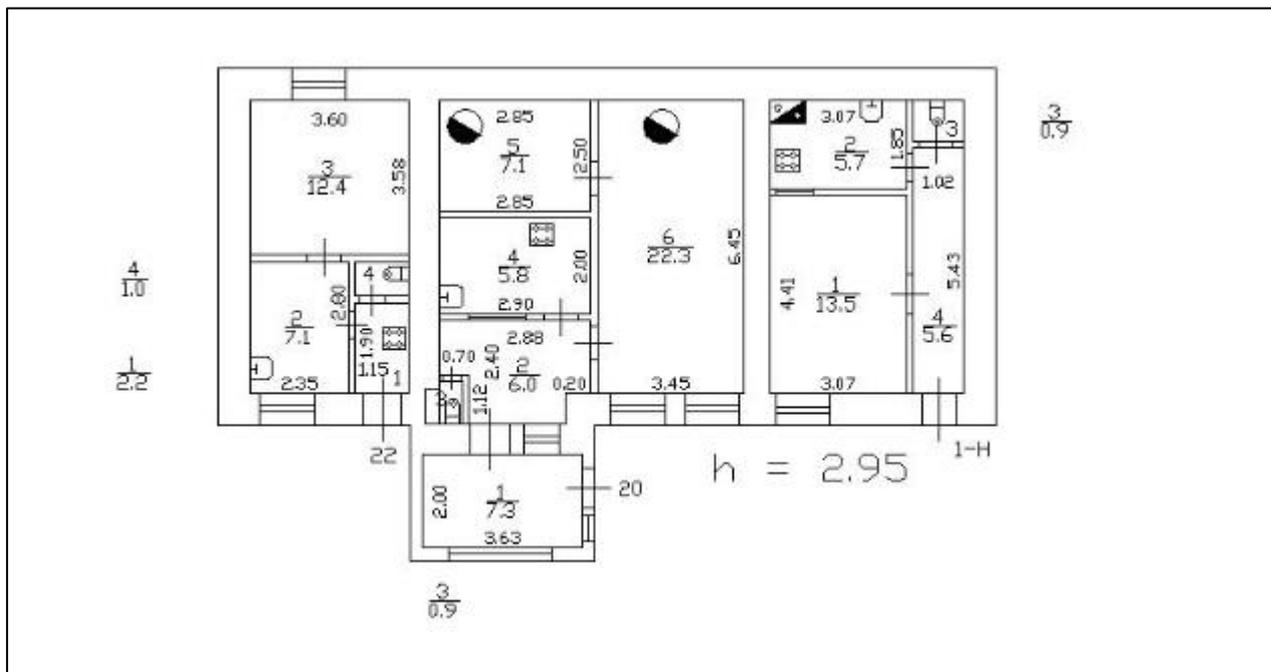


Рисунок 5 - План здания

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

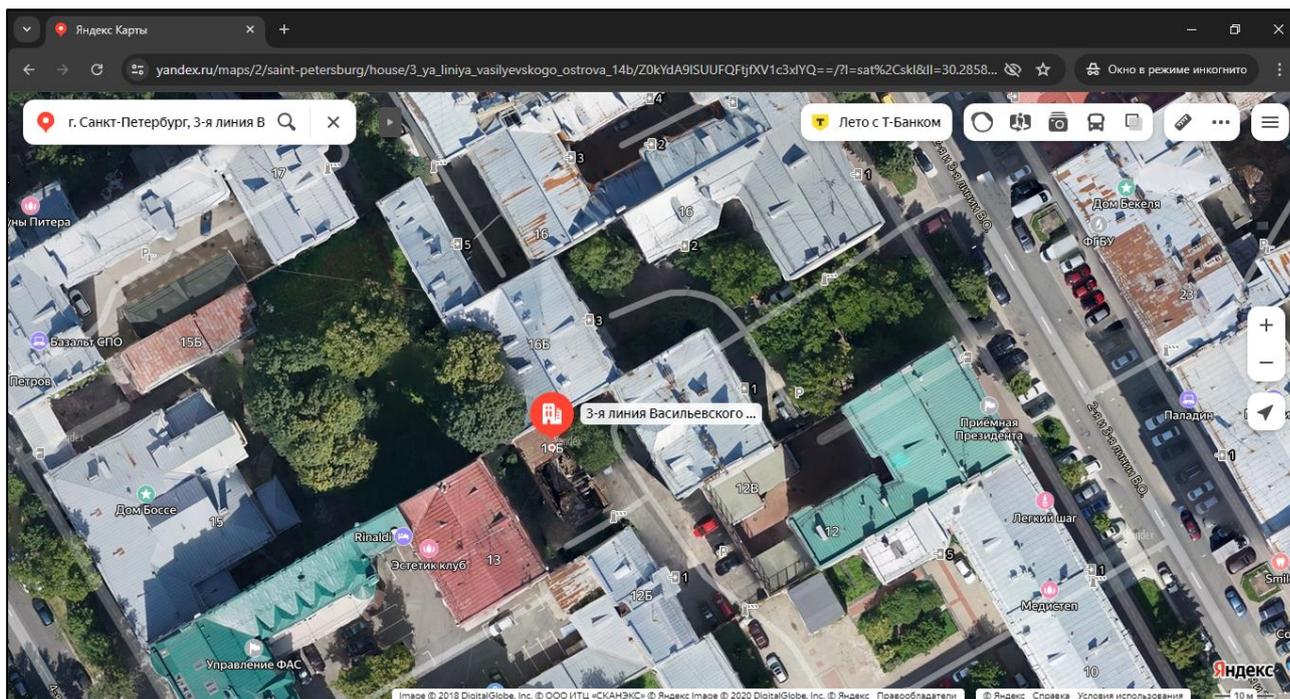


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и общественно-деловой застройки. В ближайшем окружении расположены: кафе, гостиницы, аптека, особняк Форостовского, дом Бекеля и Музей-квартира Л. Н. Бенуа.

Транспортная доступность

Ближайшая станция метро «Василеостровская» находится на расстоянии 710 м (9 минут пешком).

Объект оценки находится вблизи крупной транспортной магистрали – Средний проспект 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 среднетажными жилыми домами**.

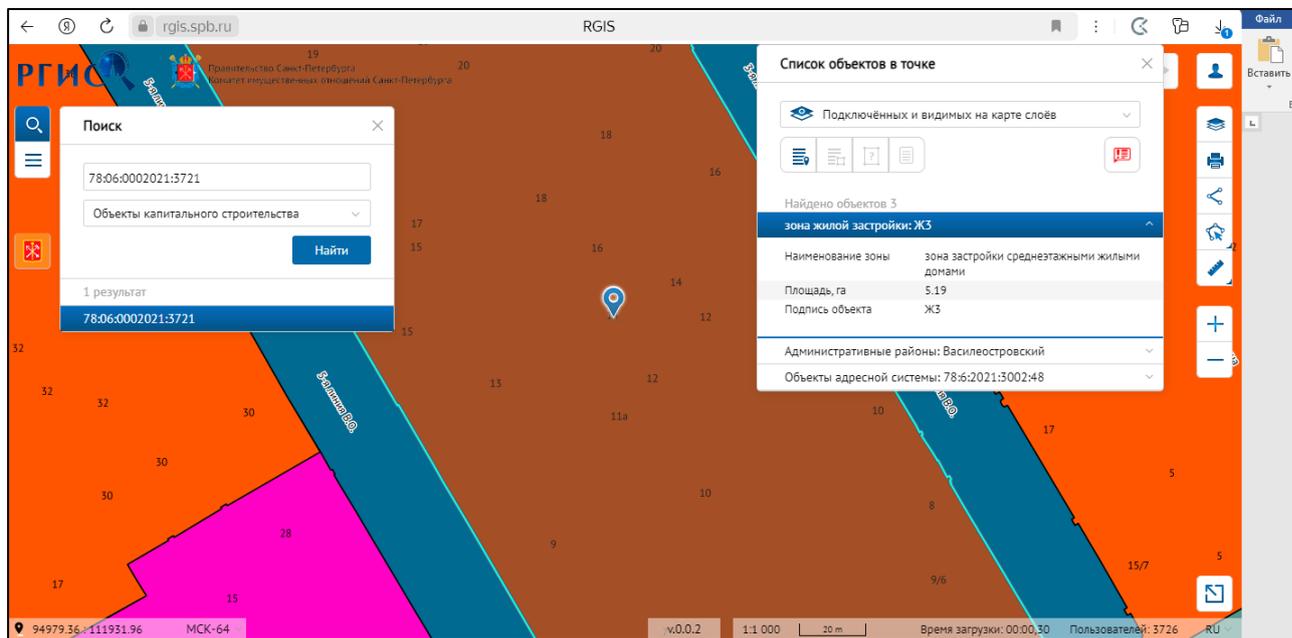


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 среднетажных 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**.

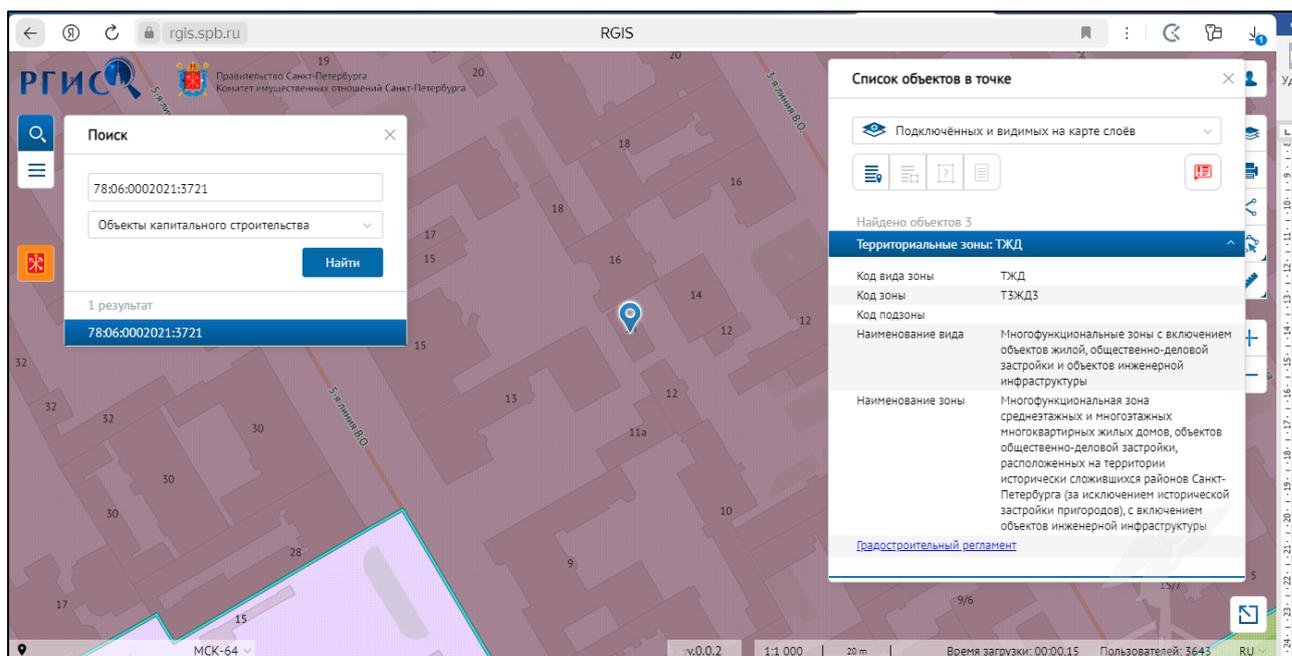


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Наличие объектов и территорий культурного наследия

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(06)).

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

Объекты культурного наследия отсутствуют.

Зона археологической разведки 2 (ЗА 2).

В границах элемента исторической планировочной структуры – Историческое межевание.

Земельный участок расположен в границах исторического поселения – Исторический центр Санкт-Петербурга.

Градостроительная документация по планировке территории

Рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах территории, на которую проект детальной планировки не утверждался.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

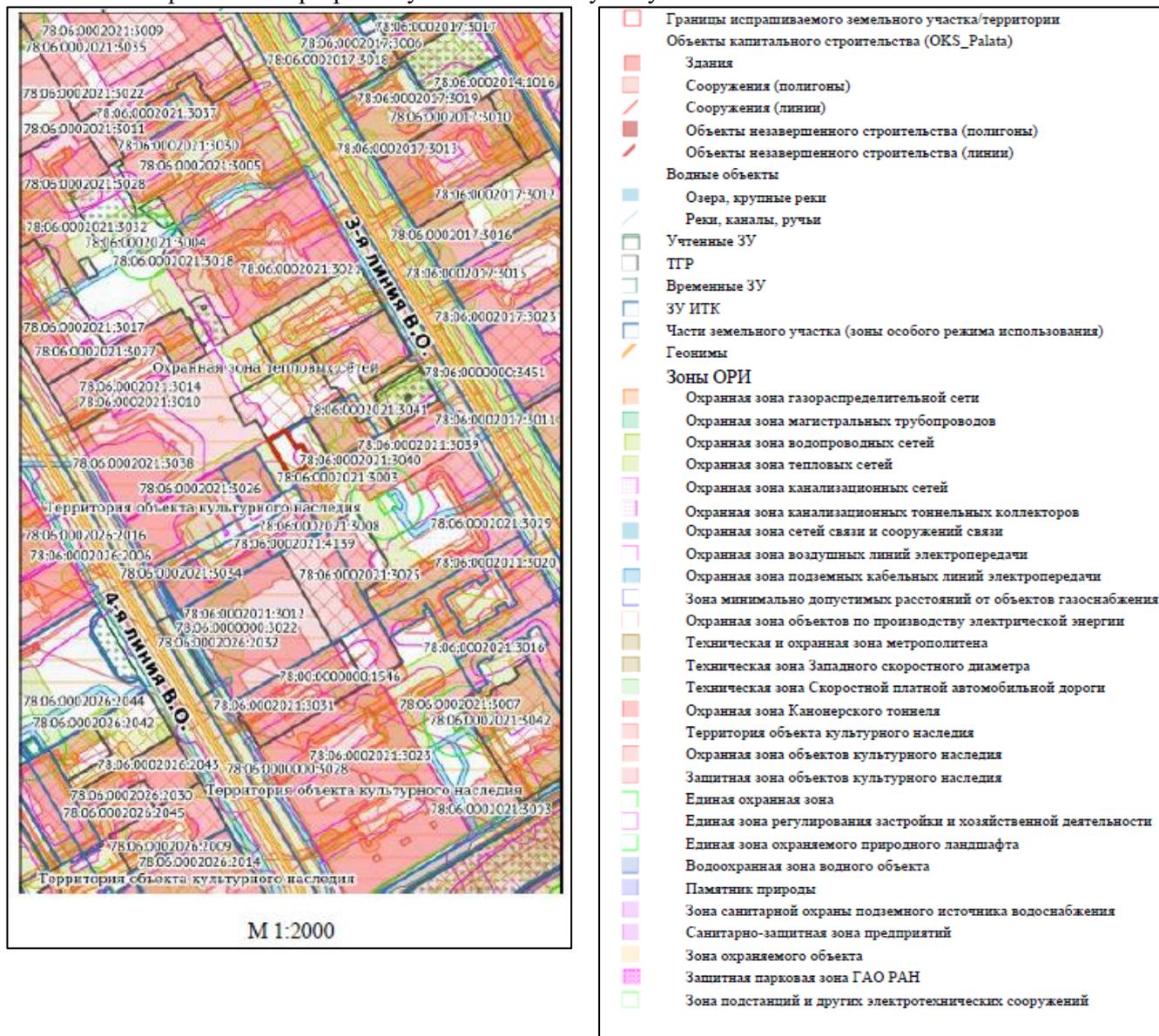


Рисунок 9. – Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В.О., земельный участок 146, с.к.н.: 78:06:0002021:4140

Рисунок 10. – Условные обозначения

Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от

15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» земельный участок, в границах которого расположен рассматриваемый объект недвижимости (наименование – многоквартирный дом, площадь - 97,8 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002021:3721).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемый земельный участок образован, кадастровый номер 78:06:0002021:4140, вид разрешенного использования - Предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт, площадь - 158 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.

Виды разрешенного использования земельного участка и объекта (объектов) капитального строительства установлены градостроительным регламентом указанной территориальной зоны.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125916028 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 07.05.2024 г. № КУВИ-001/2024-125918823 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 1368-рз от 19.06.2024 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 3-я линия В. О., д. 14, литера Б одновременно с отчуждением земельного участка» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Наименование объекта	Обременение
Здание по адресу: Санкт-Петербург, 3 я линия В. О., д. 14, литера Б, площадью 97.8 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002021:3721	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. 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. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Объект расположен

Наименование объекта	Обременение
	<p>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)) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p>
<p>Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В.О., земельный участок 14б, площадью 158 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002021:4140</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.</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>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 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)) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p> <p>Земельный участок (весь), площадью 158 кв.м, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.</p> <p>Часть Земельного участка площадью 41 кв. м находится в охранной зоне канализационных сетей.</p> <p>Часть Земельного участка площадью 15 кв. м находится в охранной зоне тепловых сетей.</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.</p> <p>Земельный участок находится в зоне археологической разведки 2 (ЗА 2).</p> <p>Элементы исторической планировочной структуры – историческое межевание.</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 № ИВ-130-1275 от 27.05.2024 г., объект по адресу Санкт-Петербург, 3-я линия В. О., д. 14, лит. Б не является объектом

гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-19243/24-0-1 от 27.05.2024 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В. О., земельный участок 146, кадастровый номер 78:06:0002021:4140, не входит в границы ООПТ местного значения.

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

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-10890/24-0-1 от 07.05.2024 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В. О., земельный участок 146 (кадастровый номер: 78:06:0002021:4140) 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.

В непосредственной близости от участка расположены:

- объект культурного наследия федерального значения «Сад», входящий в состав ансамбля «Дом Боссе Г. Э.» (адрес НПА: 4-я линия В. О., 15).
- выявленный объект культурного наследия «Здание книгоиздательства А. Ф. Девриена» (адрес НПА: 4-я линия В. О., 13).

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 № 01-43-10893/24-0-1 от 15.05.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я линия В. О., дом 14, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, относится к историческим (построено до 1917 года, согласно сведениям «Геоинформационной системе Санкт-Петербурга» (РГИС)).

Согласно Закону 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 Санкт-Петербурга №820-7) Здание находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(06)) и на территории предварительных археологических разведок (ЗА 2).

Здание не формирует уличный фронт 3-й линии В. О.

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

4.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

4.1.3. Запрет, указанный в пункте 4.1.2 настоящего раздела, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства): разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической

возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимми.

4.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий: высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия, за исключением случая, если историческое здание образует ценную историческую среду квартала и указано в приложении 1 к Режимам;

з) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

4.2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимми для соответствующего квартала, но не выше:

б) для внутриквартальной застройки: высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями.

4.2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимми, 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 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» (далее – ЕССК). Работы в отношении здания должны выполняться в соответствии с требованиями Закона Санкт-Петербурга №820-7.



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Внешний вид земельного участка



Фото № 2. Внешний вид земельного участка



Фото № 3. Внешний вид здания



Фото № 4. Внешний вид здания



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания



Фото № 7. Внешний вид здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10. Внешний вид здания



Фото № 11. Внешний вид здания



Фото № 12. Внешний вид здания



А К Т

**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального
значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В. О., земельный
участок 146**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В. О., земельный участок 146
Площадь земельного участка, кв. м.	158
Кадастровый номер земельного участка	78:06:0002021:4140
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	Визуально не выявлены.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (Распоряжение Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 26.03.2021 № 234-р)
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 3-я линия В. О., дом 14, литера Б
Общая площадь, кв. м	97,8
Кадастровый номер	78:06:0002021:3721
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	3 отдельных со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 05.07.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	05.07.2024



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценка анализирует следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-125916028 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 07.05.2024 г. № КУВИ-001/2024-125918823 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.
- 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.
- 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, согласно Письму СПб ГКУ ЦИООКН № 01-43-10893/24-0-1 от 15.05.2024 не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, относится к историческим (построено до 1917 года, согласно сведениям «Геоинформационной системе Санкт-Петербурга» (РГИС)). В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-31975/23 от 25.09.2023, согласно с утверждённой документацией по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории квартала 25, предусмотренного под объекты общественно-делового назначения: объекты делового и общественного назначения, объекты инженерной инфраструктуры (проектируемая распределительная трансформаторная подстанция). Проект детальной планировки, проект планировки и межевания отсутствуют.
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и общественно-деловой застройки. В ближайшем окружении расположены: кафе, гостиницы, аптека, особняк Форостовского, дом Бекеля и Музей-квартира Л. Н. Бенуа.
- Ближайшая станция метро «Василеостровская» находится на расстоянии 710 м (9 минут пешком). Объект оценки находится вблизи крупной транспортной магистрали – Средний проспект 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, Оценка считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве земельного участка с расположенным зданием под жилой дом, после проведения реконструкции.



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, 3-я линия В. О., дом 14, литера Б	97,8	78:06:0002021:3721	20 961	2 050 000	25 153	2 460 000
2	Земельный участок	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 7, 3-я линия В. О., земельный участок 14б	158	78:06:0002021:4140	36 329	5 740 000	36 329	5 740 000
Итого:						7 790 000		8 200 000

