Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, Садовая ул., участок 65б с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 65, литера Б

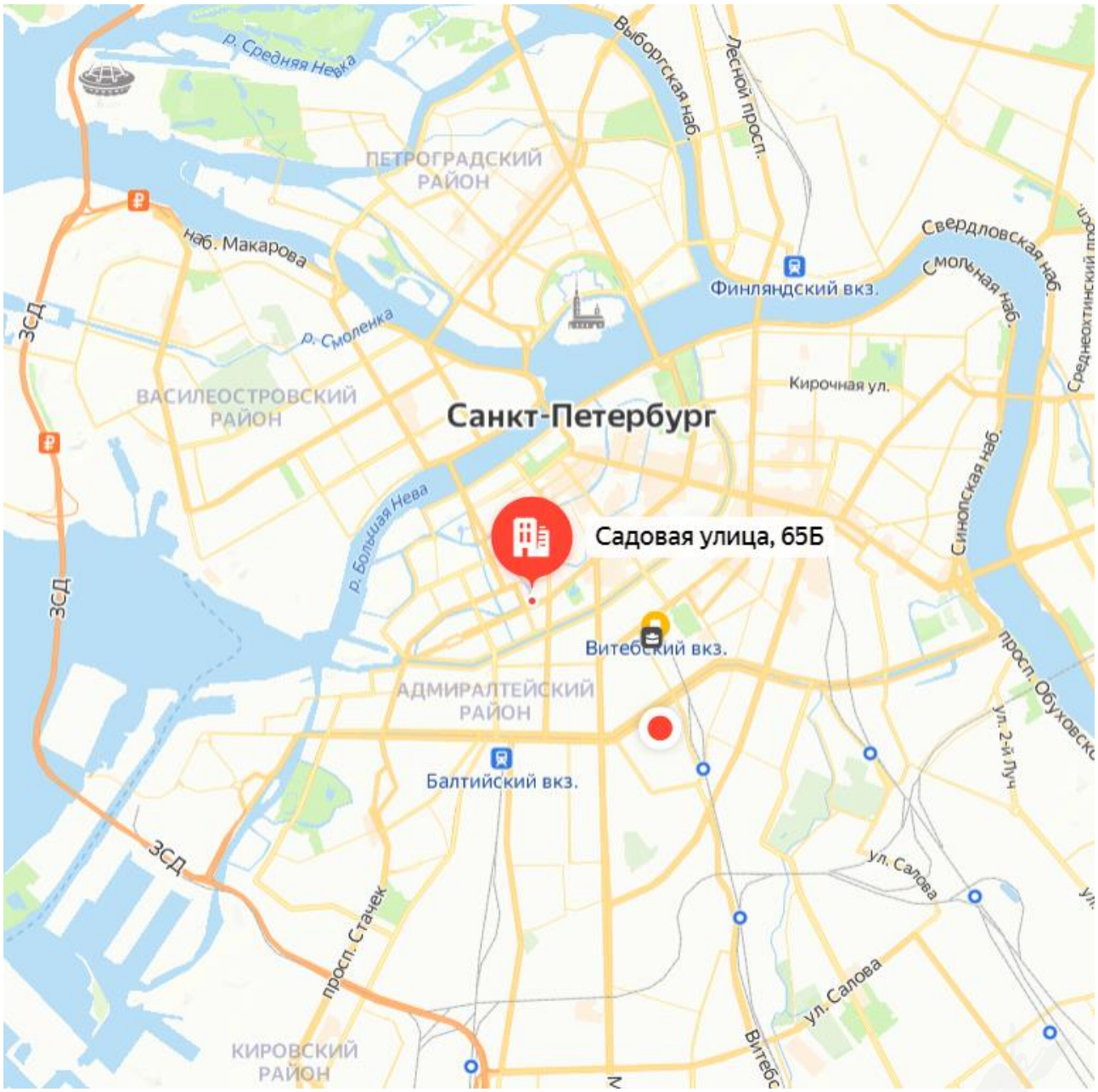
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 23 сентября 2024 года.

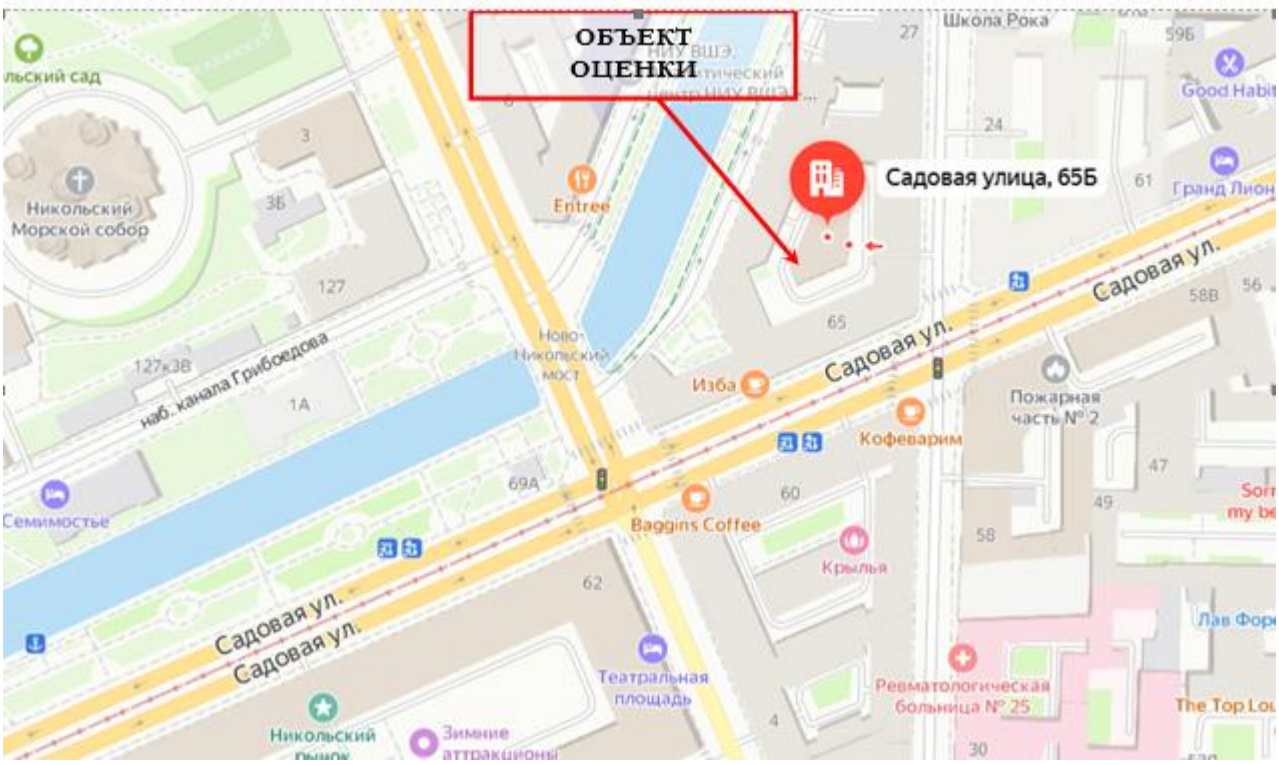
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

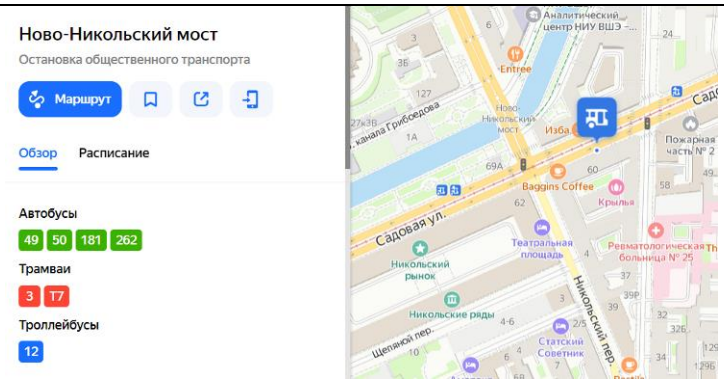
2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную:

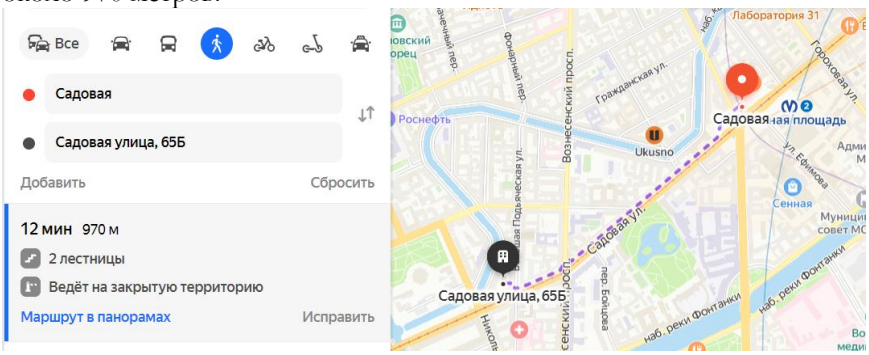
- с севера – проспект Римского-Корсакова,
- с запада – Никольский переулок,
- с юга – Садовая улица,
- с востока – Вознесенский проспект.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	На расстоянии менее 500 м расположен Никольский Морской собор и Никольский сад, а также Юсуповский сад.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Большой Подъяческой улицы и наб. канала Грибоедова. В непосредственной близости от Объекта расположена Садовая улица – крупная магистраль с высокой интенсивностью транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта с наименованием «Ново-Никольский мост» расположена на Садовой улице. Там курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 970 метров.



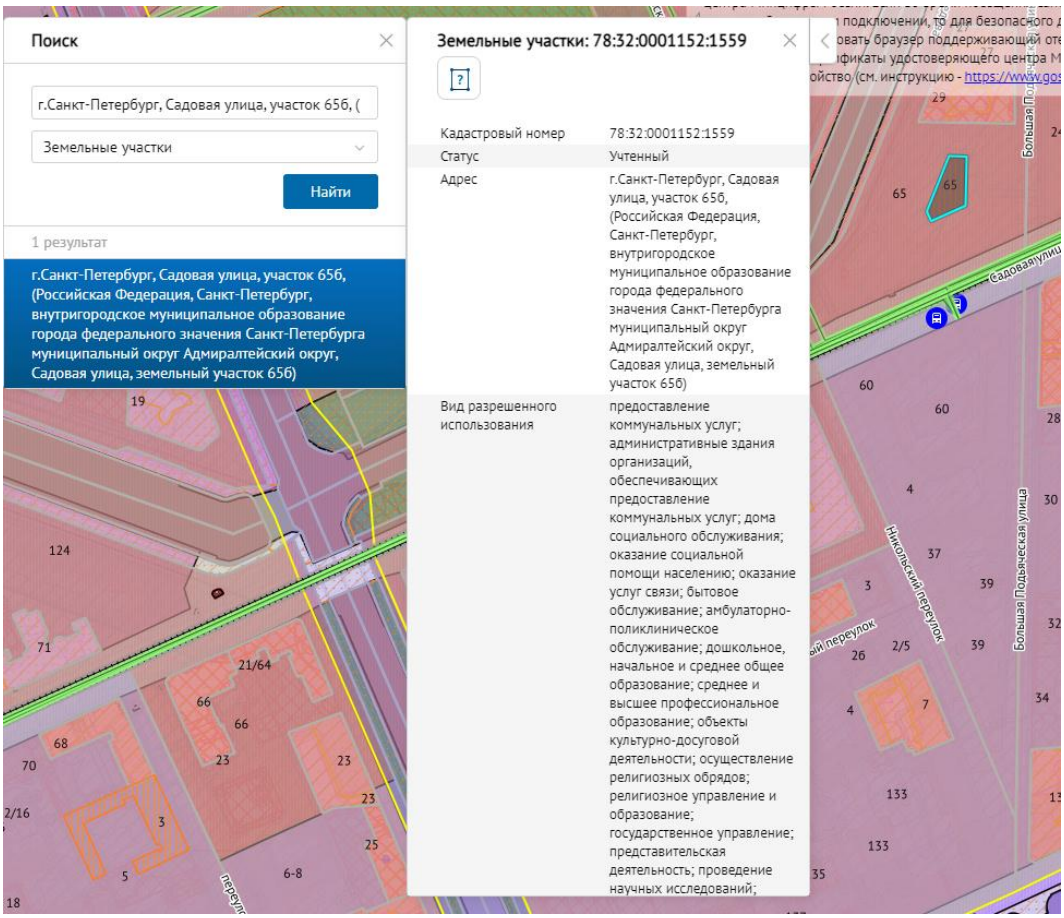
Принимая во внимание шаговую доступность станции метрополитена, а также количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	429
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001152:1559
Виды разрешенного использования*	В соответствии с градостроительным регламентом указанной территориальной зоны
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №01-21-5-20799/21 от 06.07.2021 г.



Источник: данные сайта в сети интернет http://rgis.spb.ru/map/

2.3.2. Ограничения и обременения земельного участка

Согласно приложению №2 «Карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон и границ Санкт-Петербурга» к Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161)) оцениваемый объект расположен в границах функциональной зоны «ЗЖД» — зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны «Т3ЖД3» — жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

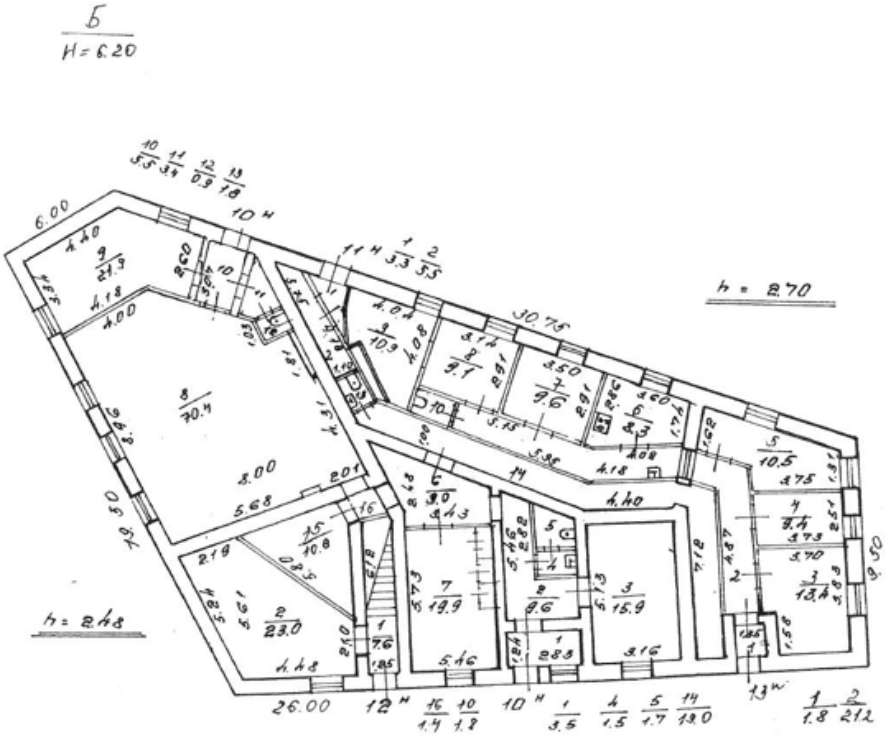
В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимы использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» земельный участок расположен в границах единой охранной зоны (участок ООЗ(32)).

2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

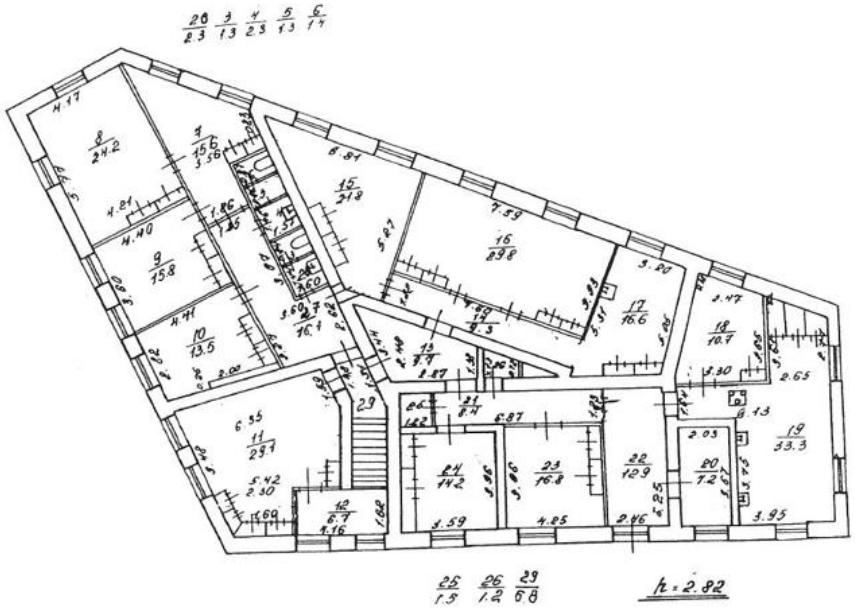
2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:32:0001152:1008	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.10.2023
Общая площадь ОКС, кв. м.	661,1	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.10.2023
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1938	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.10.2023
Год последнего капитального ремонта	нет данных	
Этажность	2	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.10.2023
Вход (улица/двор)	два входа со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.06.2023 г., планом здания и результатом визуального осмотра
Окна	есть	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура		В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.06.2023 г., и результатом визуального осмотра
Электроснабжение	есть	
Водоснабжение	есть	
Канализация	есть	
Отопление	есть	
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.06.2023 г и данным технического паспорта
Состояние по осмотру	второй этаж – состояние удовлетворительное эксплуатируемое, По первому этажу проходят трубы теплоснабжения, что наносит существенный ущерб состоянию здания (протечки, повышенная влажность). Состояние первого этажа – неудовлетворительное. Планировка - офисная.	

План первого этажа



План второго этажа



2.4.2. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 06.06.2023 №01-43-13265/23-0-1 объект по адресу 190068, г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 65, 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 охранной зоне (участок ООЗ-(32)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

Фотографии Объекта оценки

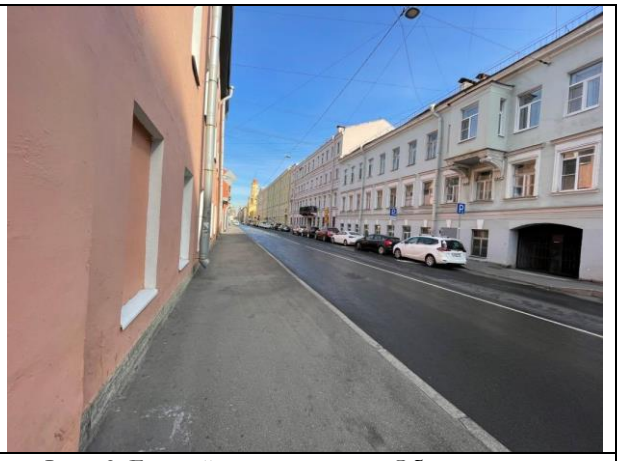
<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вознесенский проспект)</td><td>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Никольский переулок)</td></tr>
</table>



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кустарны переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

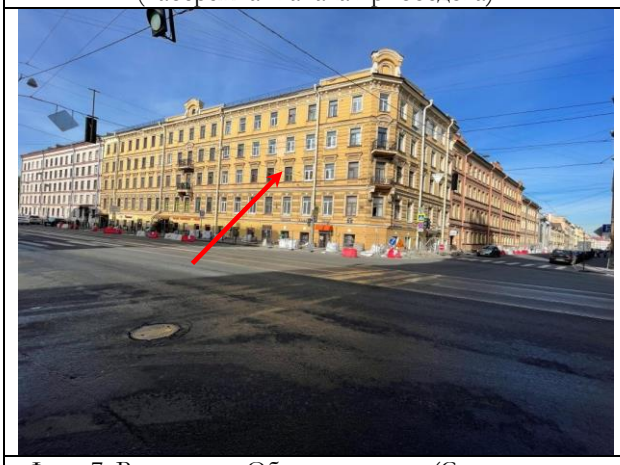


Фото 7. Вид здания Объекта оценки (Садовая улица, пересечение с большой Подьяческой)



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

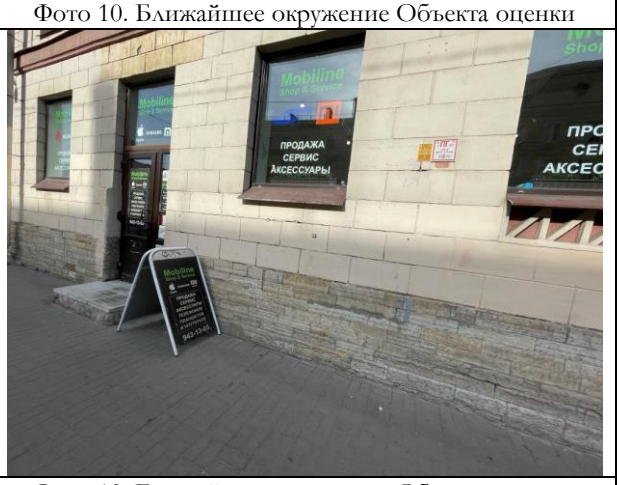


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

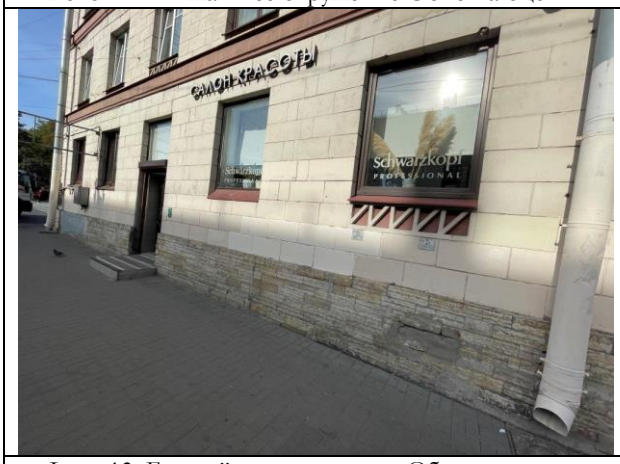


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

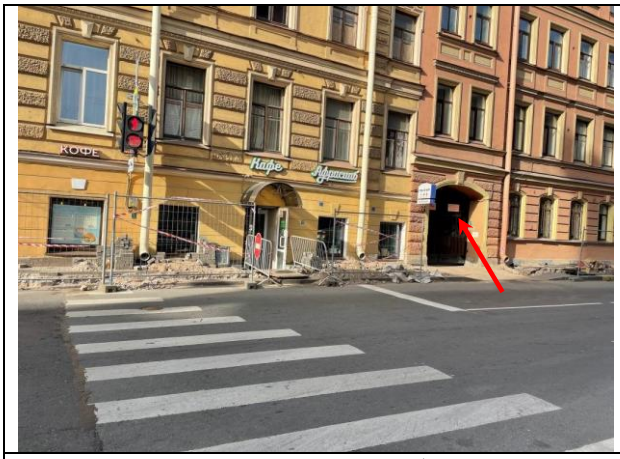


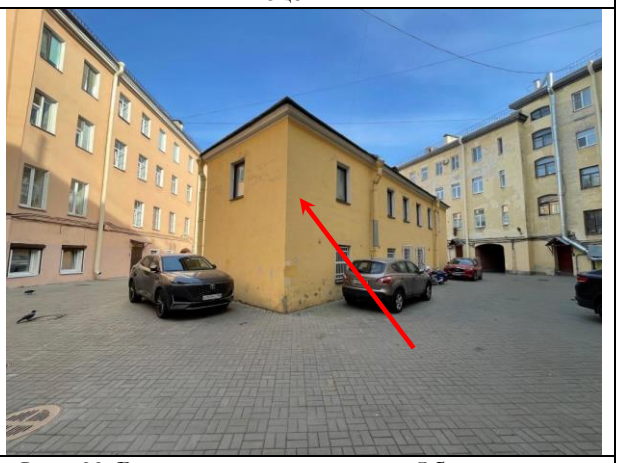
Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки (большая Подьяческая улица)	Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки (большая Подьяческая улица)
	
Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки
	
Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки	Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 23. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 24. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 25. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

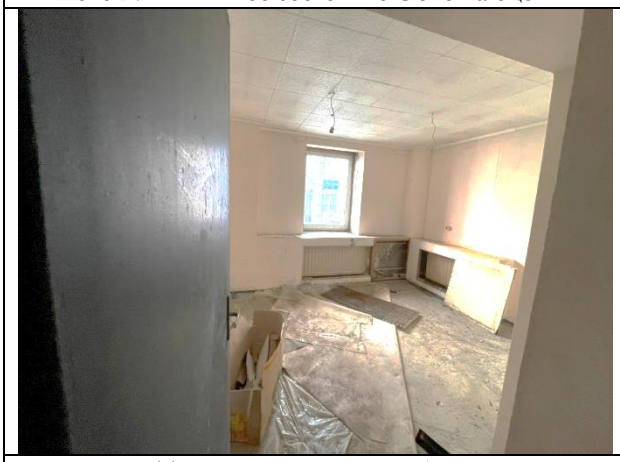


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

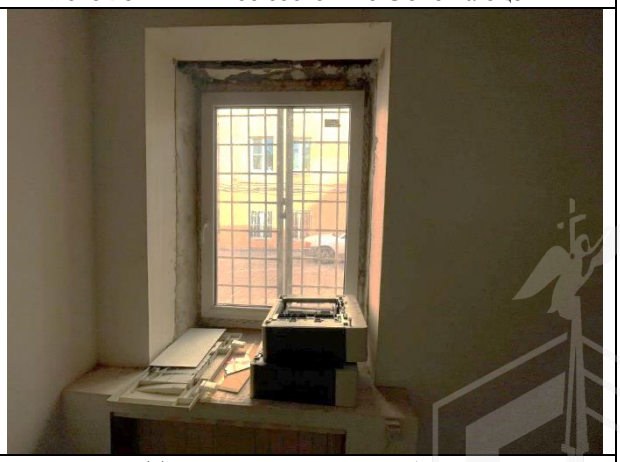


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

	
Фото 31. Оконная группа Объекта оценки (окна во двор)	Фото 32. Оконная группа Объекта оценки (окна во двор)

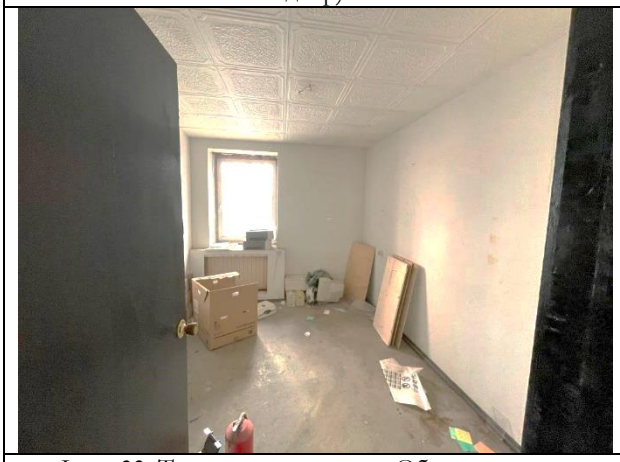



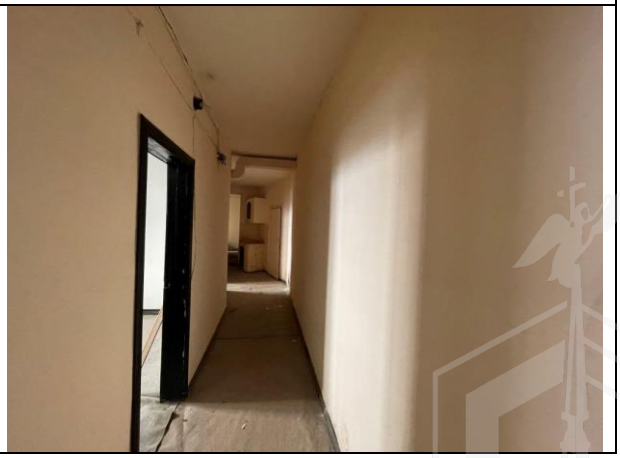
Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки
	

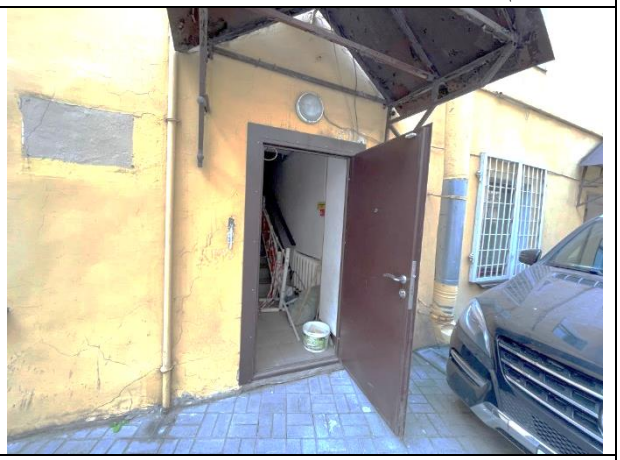
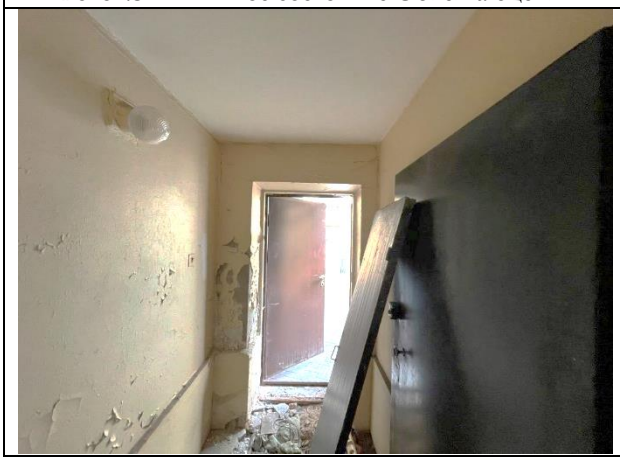
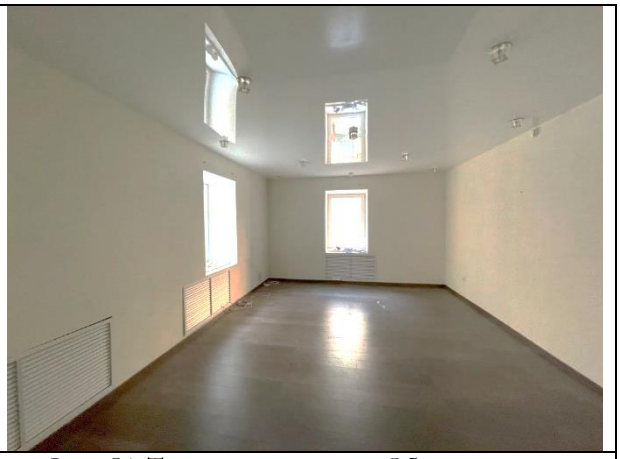
Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 44. Входная группа Объекта оценки
	

Фото 45. Входная группа Объекта оценки (вход №1)	Фото 46. Входная группа Объекта оценки
	
Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 48. Лестничный проход Объекта оценки
	
Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 52. Оконная группа Объекта оценки (окна во двор 2-й этаж)

	
Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки

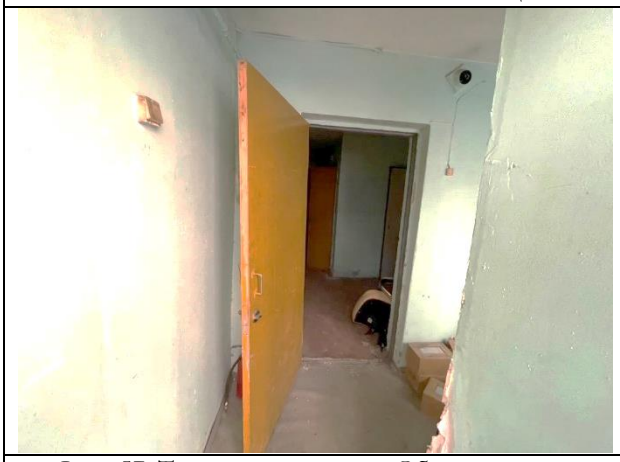
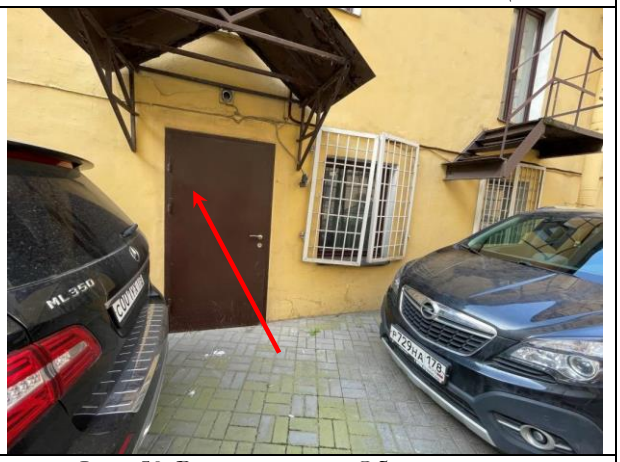

	

Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 58. Входная группа Объекта оценки
	
Фото 59. Входная и оконная группа Объекта оценки	Фото 60. Типичное состояние Объекта оценки

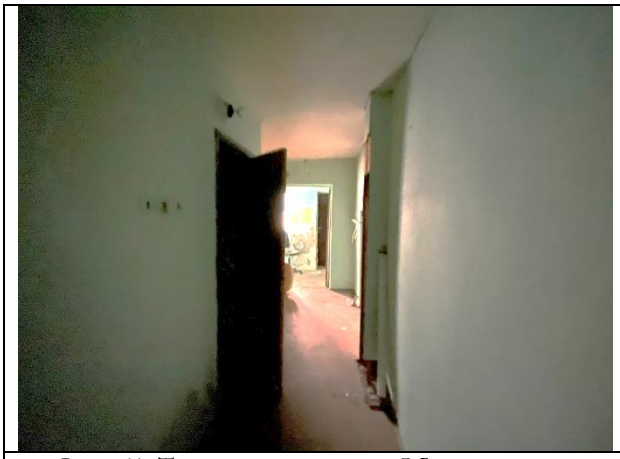


Фото 61. Типичное состояние Объекта оценки

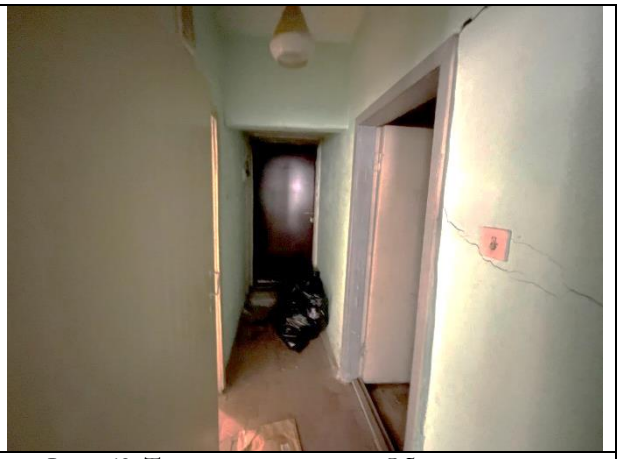


Фото 62. Типичное состояние Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 63. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 64. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 65. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 66. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 67. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 68. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 69. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 70. Адрес Объекта оценки
	
Фото 71. Проход через арку к Объекту оценки (набережная канала Грибоедова)	

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

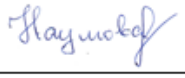
А К Т
контрольного осмотра объекта капитального строительства от 23 сентября 2024 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 65, литера Б
2. Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земель-ного участка	Площадь ОКС по тех. паспорту, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	429	661,1	2	*	+	кирпич	+	+	+	+	*	*

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: два входа со двора.
- Состояние конструктива здания – удовлетворительное. Планировка помещений – офисная. Второй этаж – состояние удовлетворительное эксплуатируемое. По первому этажу проходят трубы теплоснабжения, что наносит существенный ущерб состоянию здания (протечки, повышенная влажность). Состояние первого этажа – неудовлетворительное.
- Здание не используется

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	

2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 429,0 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 661,1 кв. м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне средне этажной жилой застройки вне зон с высоким пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка).
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

  «Т3ЖД3» — жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- В соответствии с Законом 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, режимы использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» **Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ-(32)).**
- Состояние конструктива здания – удовлетворительное. Планировка помещений – офисная. Второй этаж – состояние удовлетворительное эксплуатируемое. По первому этажу проходят трубы теплоснабжения, что наносит существенный ущерб состоянию здания (протечки, повышенная влажность). Состояние первого этажа – неудовлетворительное.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение, состояние и планировку здания, наиболее эффективное использование Объекта оценки – офисное (свободное) назначение.

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	**60 100 000**
земельный участок, руб. (НДС не облагается[1])	18 631 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	41 469 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	90 909
Диапазон стоимости, руб. с НДС	54 090 000 – 66 110 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	53 188 500
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	18 631 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	34 557 500
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	80 455

[1] Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).