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

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, дом 17, кад. номер 78:07:0003010:3209

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Посадский, Малая Посадская улица, земельный участок 17, кад. номер 78:07:0003010:3427.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 16.09.2024;

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.

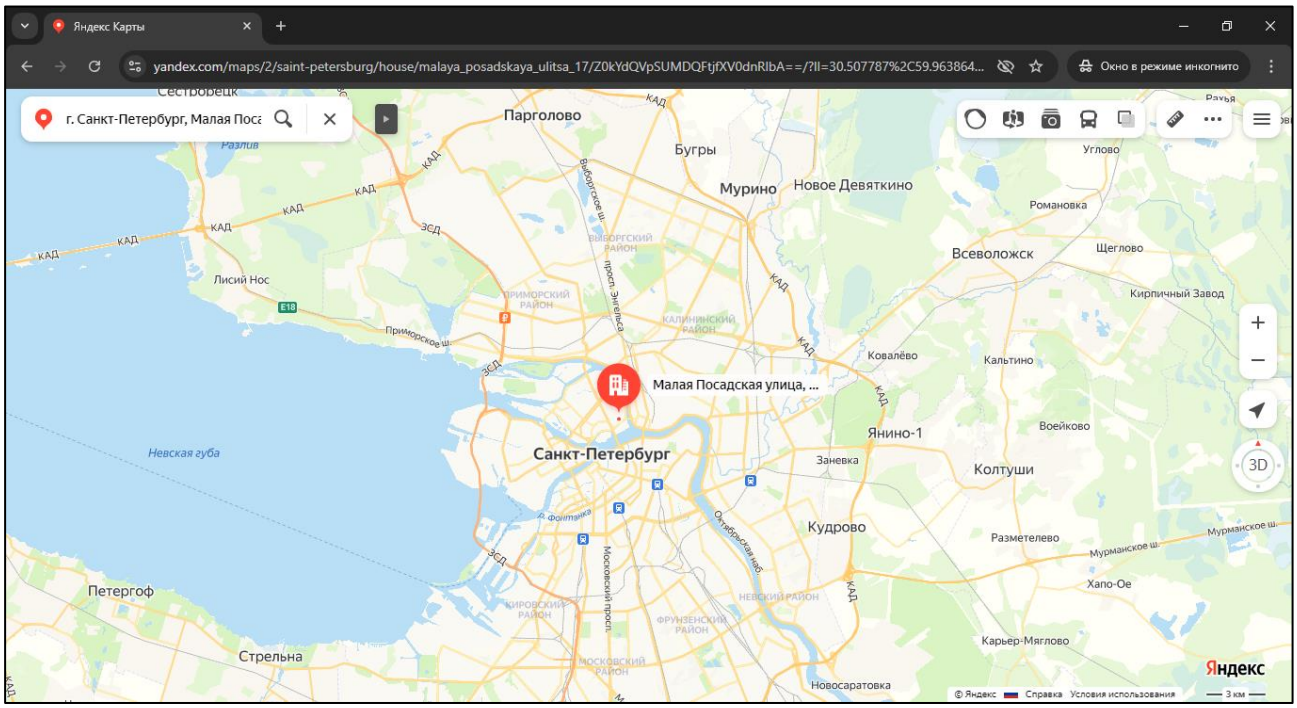


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

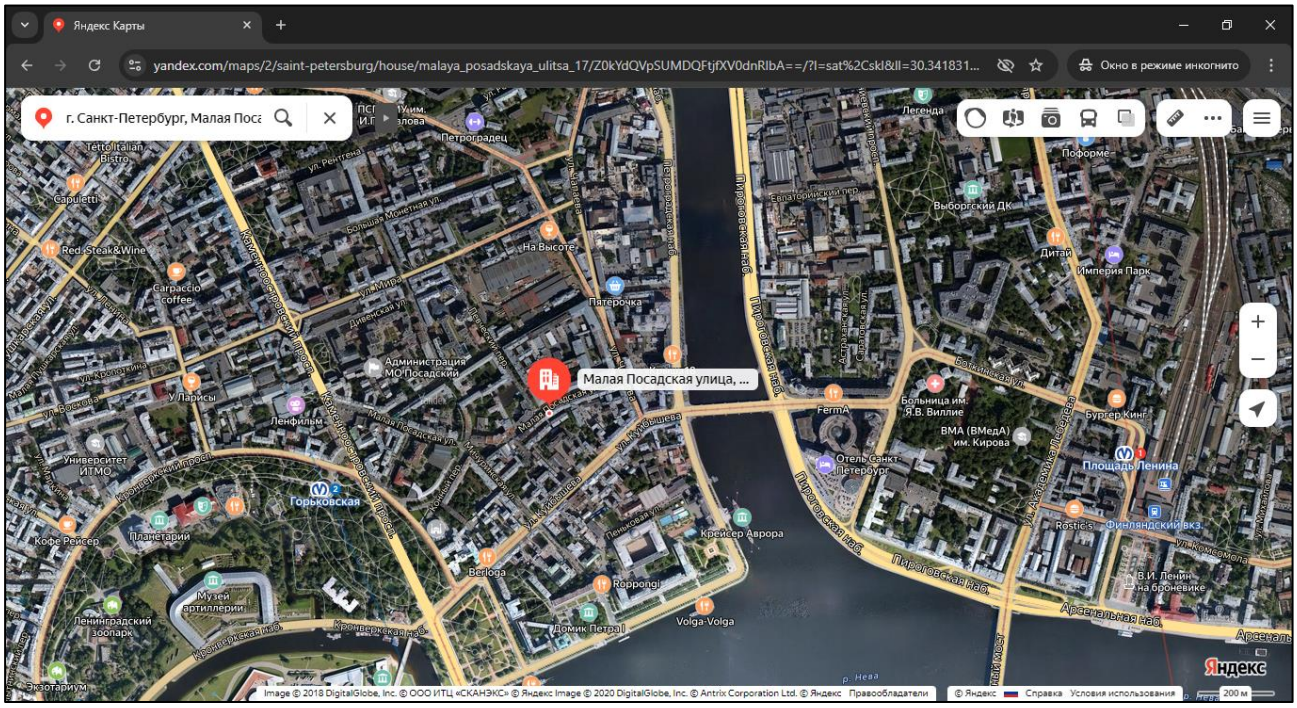


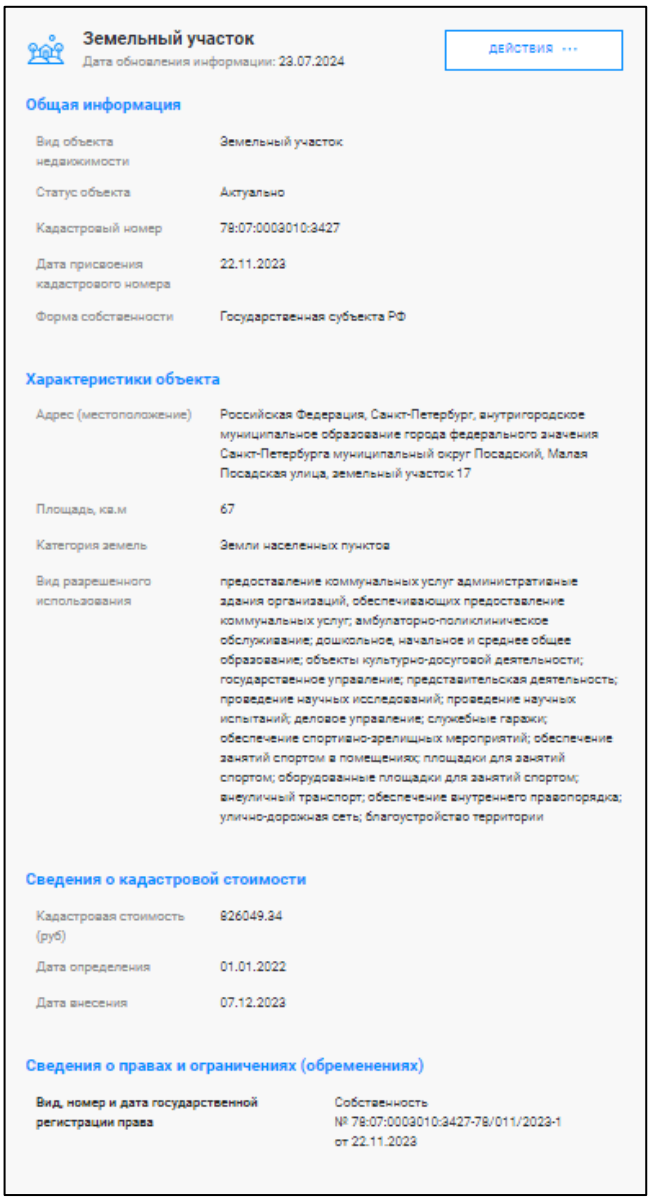
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Посадский, Малая Посадская улица, земельный участок 17
Площадь земельного участка, кв. м	67
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003010:3427
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	826 049,34
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	12 329,09
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 № 78:07:0003010:3427-78/011/2023-1 от 22.11.2023
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, дом 17
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	46,7
Кадастровый номер	78:07:0003010:3209
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 272 326,96
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	27 244,69
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:07:0003010:3209-78/011/2022-3 от 11.03.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1962
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения.



Земельный участок
Дата обновления информации: 23.07.2024

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003010:3427
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2023
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Посадский, Малая Посадская улица, земельный участок 17
Площадь, кв.м	67
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

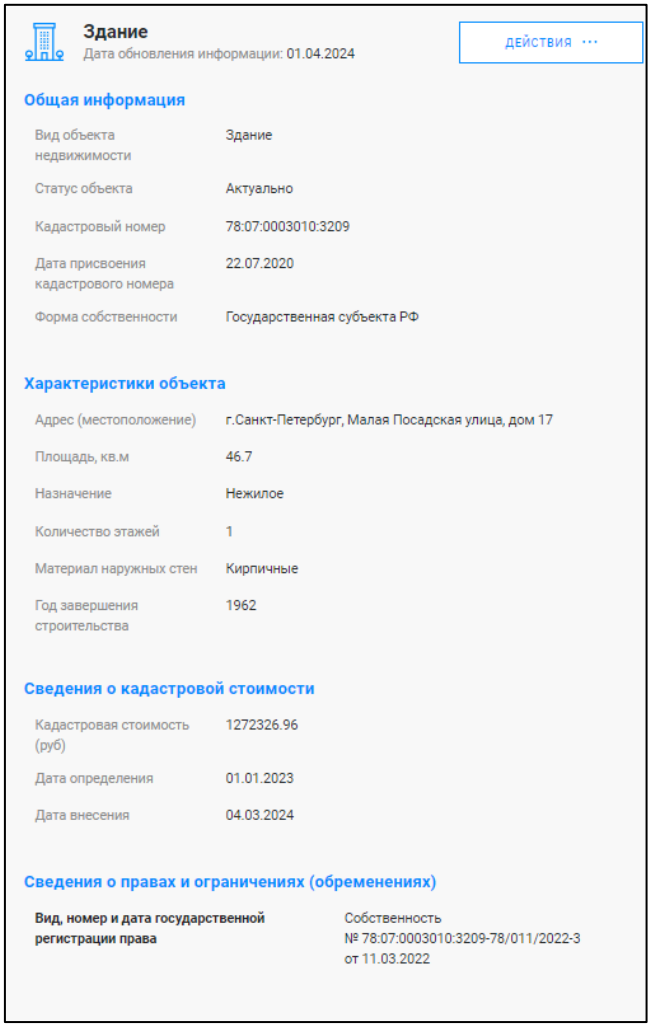
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	826049.34
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:07:0003010:3427-78/011/2023-1 от 22.11.2023

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку



Здание
Дата обновления информации: 01.04.2024

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003010:3209
Дата присвоения кадастрового номера	22.07.2020
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, дом 17
Площадь, кв.м	46.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1962

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1272326.96
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	04.03.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:07:0003010:3209-78/011/2022-3 от 11.03.2022

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

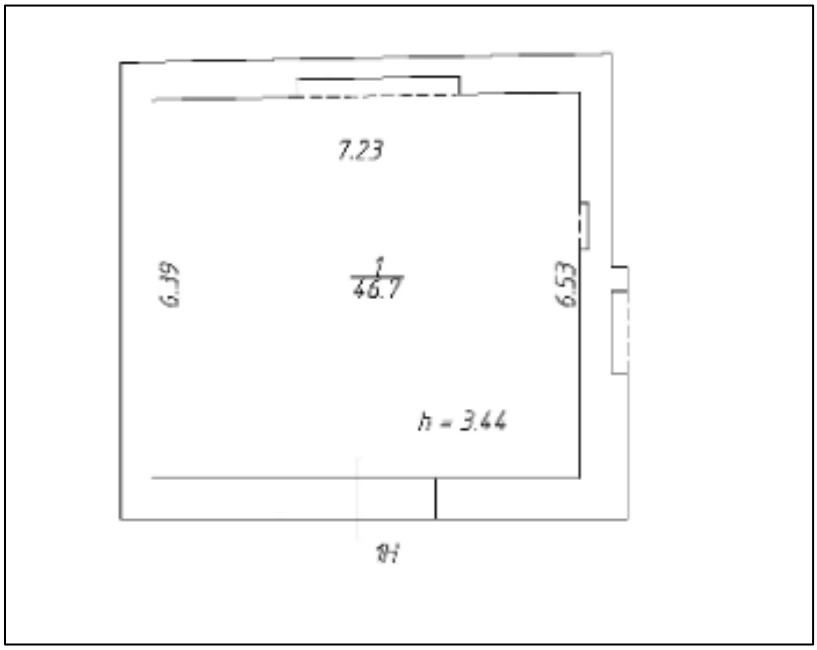


Рисунок 5. План здания

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

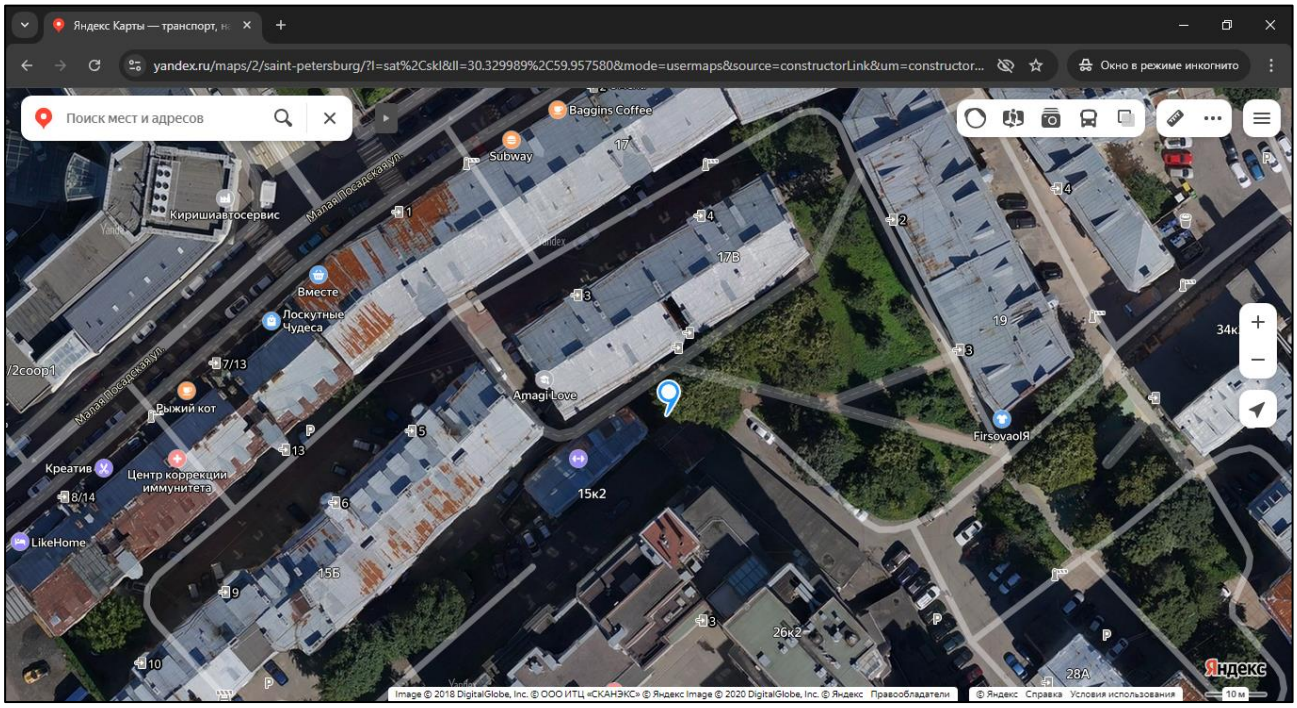


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины, кафе, Центр коррекции иммунитета, фитнес-клуб, ателье.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 150 м от крупной транспортной магистрали – ул. Куйбышева.

Ближайшая станция метро «Горьковская» располагается в 8 минутах (700 м) пешей доступности.

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 **Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

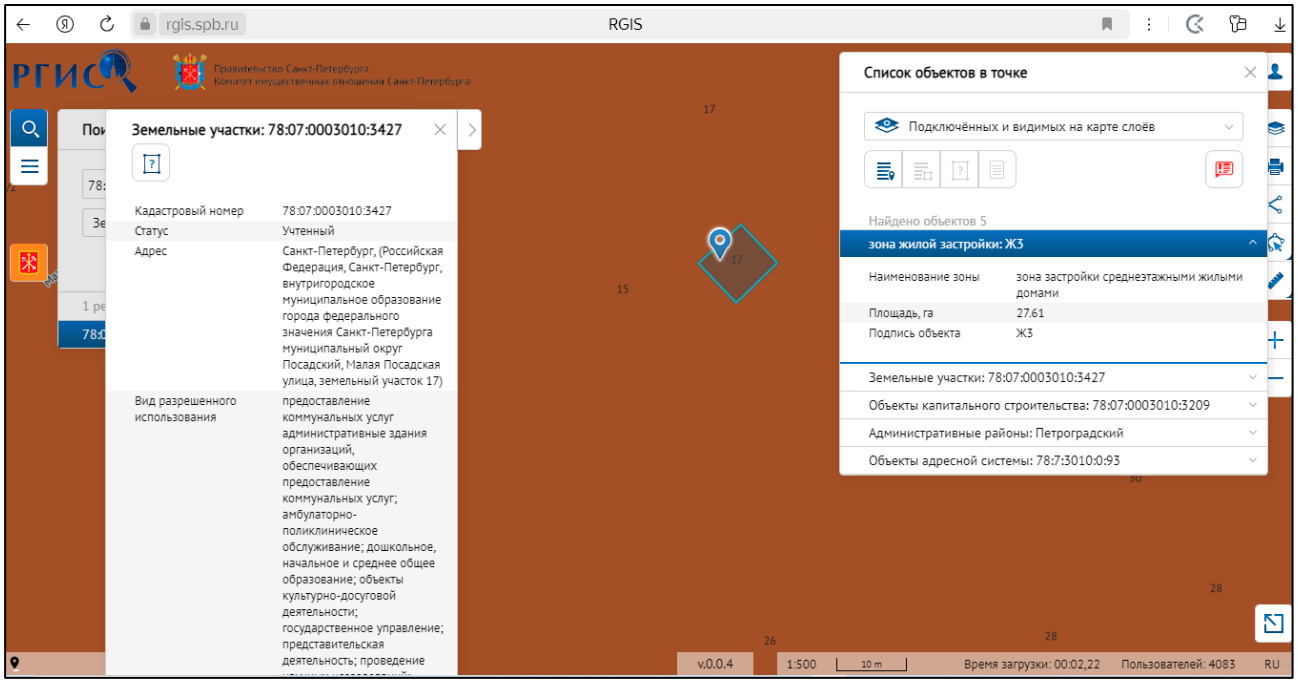


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

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 **Т3ЖД3 - 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.**

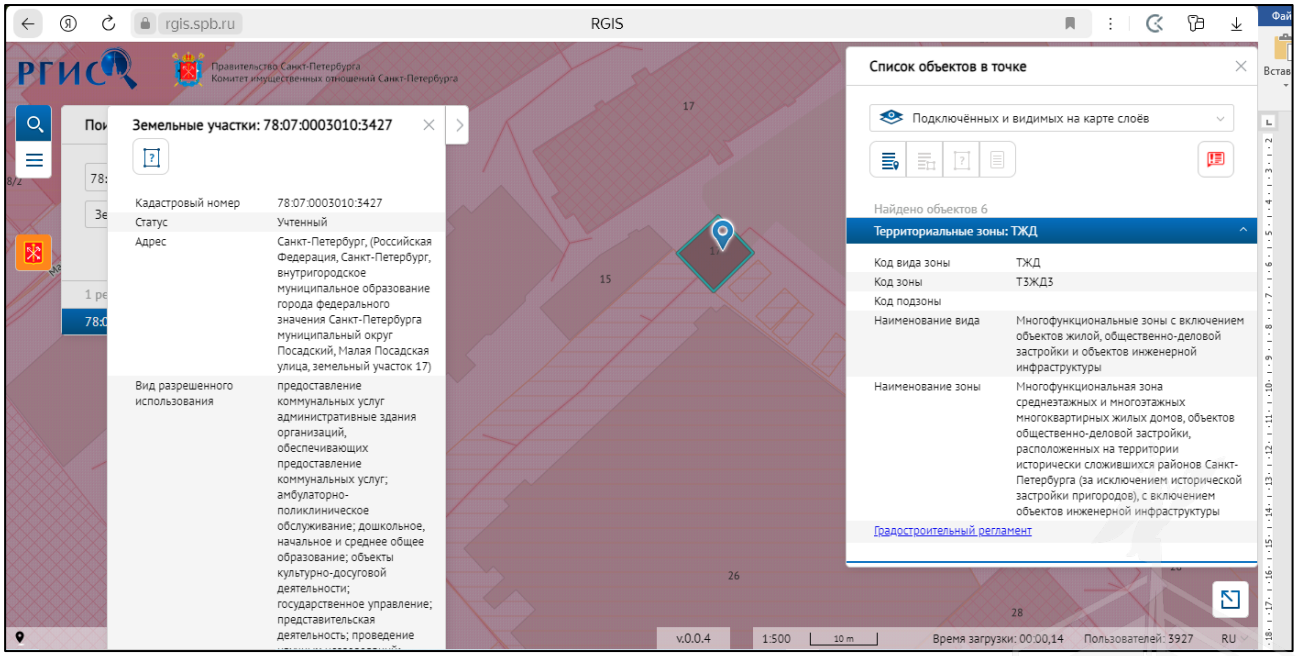


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

[1] https://rgis.spb.ru/mapui/

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

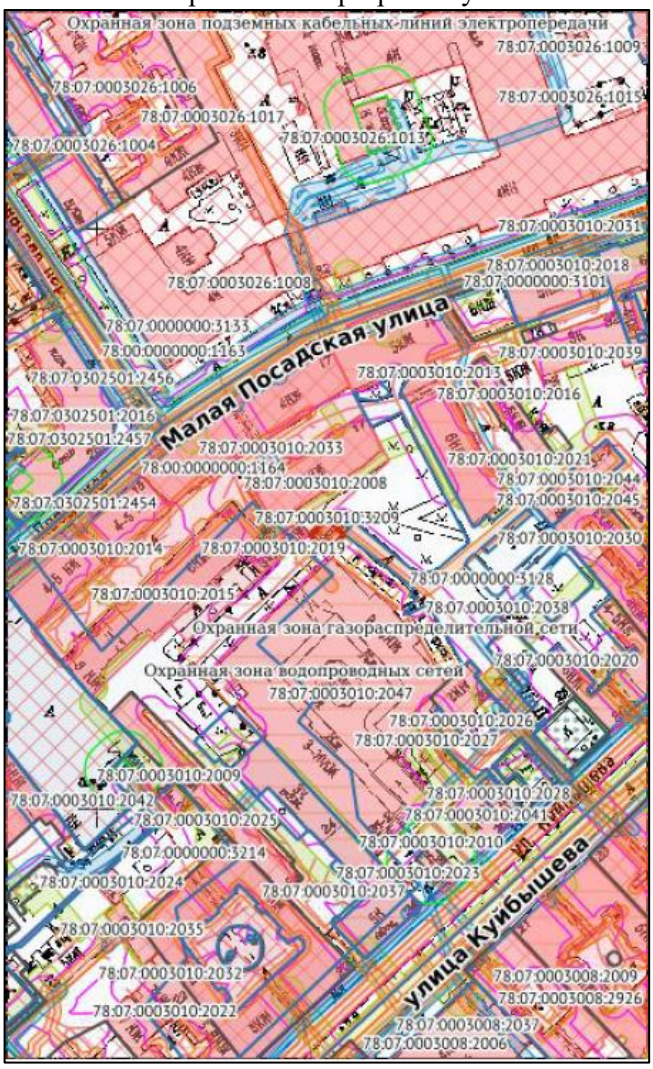


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, участок 17,(Кадастровый номер 78:07:0003010:3427)

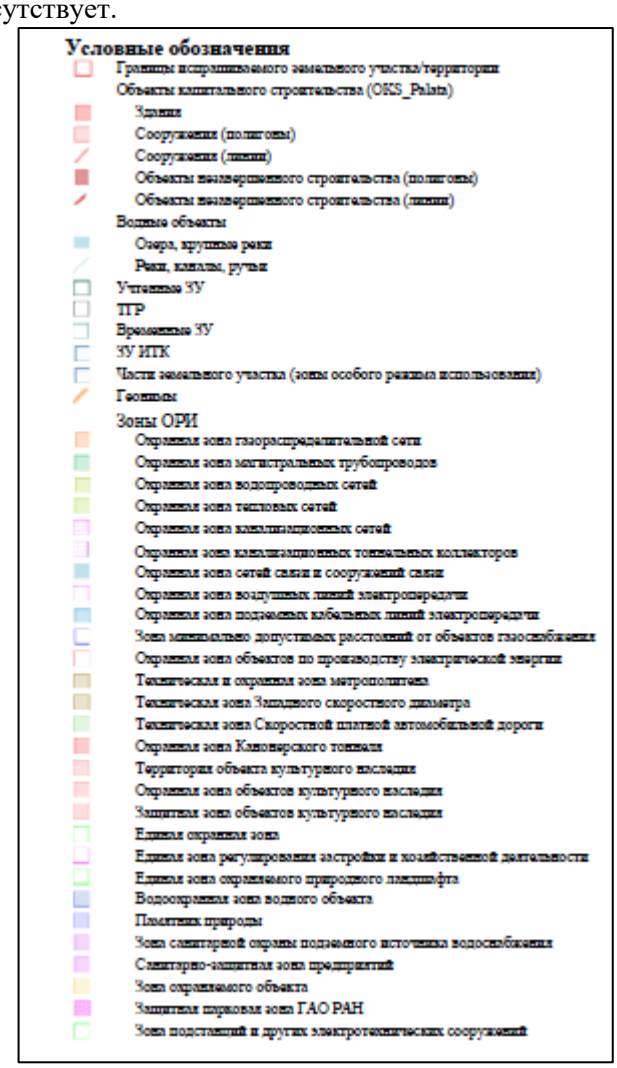


Рисунок 10. Условные обозначения

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:

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 23.11.2023 рассматриваемый земельный участок образован, кадастровый номер 78:07:0003010:3427, площадью 67 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 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.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте

недвижимости от 01.04.2024 в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:07:0003010:3209, площадью 46,7 кв. м, назначение – нежилое, этажность – 1 этаж.

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.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 01.04.2024 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 28.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-264875899 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 1044-РЗ от 07.05.2024 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Малая Посадская ул., д. 17 одновременно с отчуждением земельного участка» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Санкт-Петербург, Малая Посадская ул., д. 17, общей площадью 46,7 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003010:3209	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Ж3 - зоне 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» Объект находится в территориальной зоне Т3ЖД3 - 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. 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 в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.
Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Малая Посадская ул., земельный участок 17, общей площадью 67 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003010:3427	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Ж3 - зоне 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» Земельный участок находится в территориальной зоне Т3ЖД3 - 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. 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 Санкт-Петербурга № 820-7) Земельный

	участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны. Элементы исторической планировочной структуры: - объект несформировавшейся среды - дворовая постройка - Закон Санкт-Петербурга № 820-7; - территория предварительных археологических разведок - зона археологической разведки 1 (ЗА 1); - территория с несформировавшейся внутриквартальной средой - Квартал № 3010 - Закон Санкт-Петербурга № 820-7. - элементы исторической планировочной структуры - историческое межевание. В соответствии с 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» Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения. Земельный участок (весь), площадью 67 кв. м, расположен в охранной зоне канализационных сетей. Земельный участок (весь), площадью 67 кв. м, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Часть Земельного участка, площадью 34 кв. м, расположена в охранной зоне газораспределительной сети. На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: - охранная зона канализационных сетей; - зоне газораспределительной сети; - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. 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 по адресу Санкт-Петербург, Малая Посадская ул., д. 17 не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-471/24-0-1 от 06.02.2024 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Посадский, Малая Посадская улица, земельный участок 17, кадастровый номер 78:07:0003010:3427, не входит в границы ООПТ местного значения, не вход и т в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-9852/24-0-1 от 24.04.2024 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Посадский, Малая Посадская улица, земельный участок 17 (кадастровый номер: 78 :07:0003010:3427) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)) 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 Едины й государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно примыкает объект культурного наследия регионального значения «Дома Ш. Д. де Риц -а -Порта» (адрес НПА: Малая Посадская ул., 15, лит. А, Б; 17, лит. А, В).

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 № 01-43-9854/24-0-1 от 24.04.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, дом 17 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(07)).

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 16.04.202 3) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
Фото № 1.Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта

	
Фото № 3.Окружение объекта	Фото № 4.Окружение объекта
	
Фото № 5. Окружение объекта	Фото № 6. Окружение объекта
	
Фото № 7. Внешний вид здания	Фото № 8. Внешний вид здания
	
Фото № 9. Внутреннее состояние здания	Фото № 10. Внутреннее состояние 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, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Посадский, Малая Посадская улица, земельный участок 17

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Посадский, Малая Посадская улица, земельный участок 17
Площадь земельного участка, кв. м.	67
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003010:3427
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	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, дом 17
Общая площадь, кв. м	46,7
Кадастровый номер	78:07:0003010:3209
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения.
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.09.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	16.09.2024

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 28.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-264875899 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 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.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от от 01.04.2024 г. назначение здания - нежилое, наименование – нежилое здание.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Ж3 - 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 Т3ЖД3 - 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 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(07)).
- Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: магазины, кафе, Центр коррекции иммунитета, фитнес-клуб, ателье.
- Объект оценки расположен на расстоянии около 150 м от крупной транспортной магистрали – ул. Куйбышева. Ближайшая станция метро «Горьковская» располагается в 8 минутах (700 м) пешей доступности. 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 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
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, дом 17	46,7	78:07:0003010:3209	21 627	1 010 000	25 953	1 212 000
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Посадский, Малая Посадская улица, земельный участок 17	67	78:07:0003010:3427	27 015	1 810 000	27 015	1 810 000
Итого:						**2 820 000**		**3 022 000**