

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

**- нежилое здание, площадью 835,4 кв. м, кадастровым номером 78:10:0005159:1041,
расположенное на земельном участке площадью 673 кв. м, с кадастровым номером
78:10:0005159 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 03.11.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 10.11.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на нежилое здание – право собственности.
- на земельный участок – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

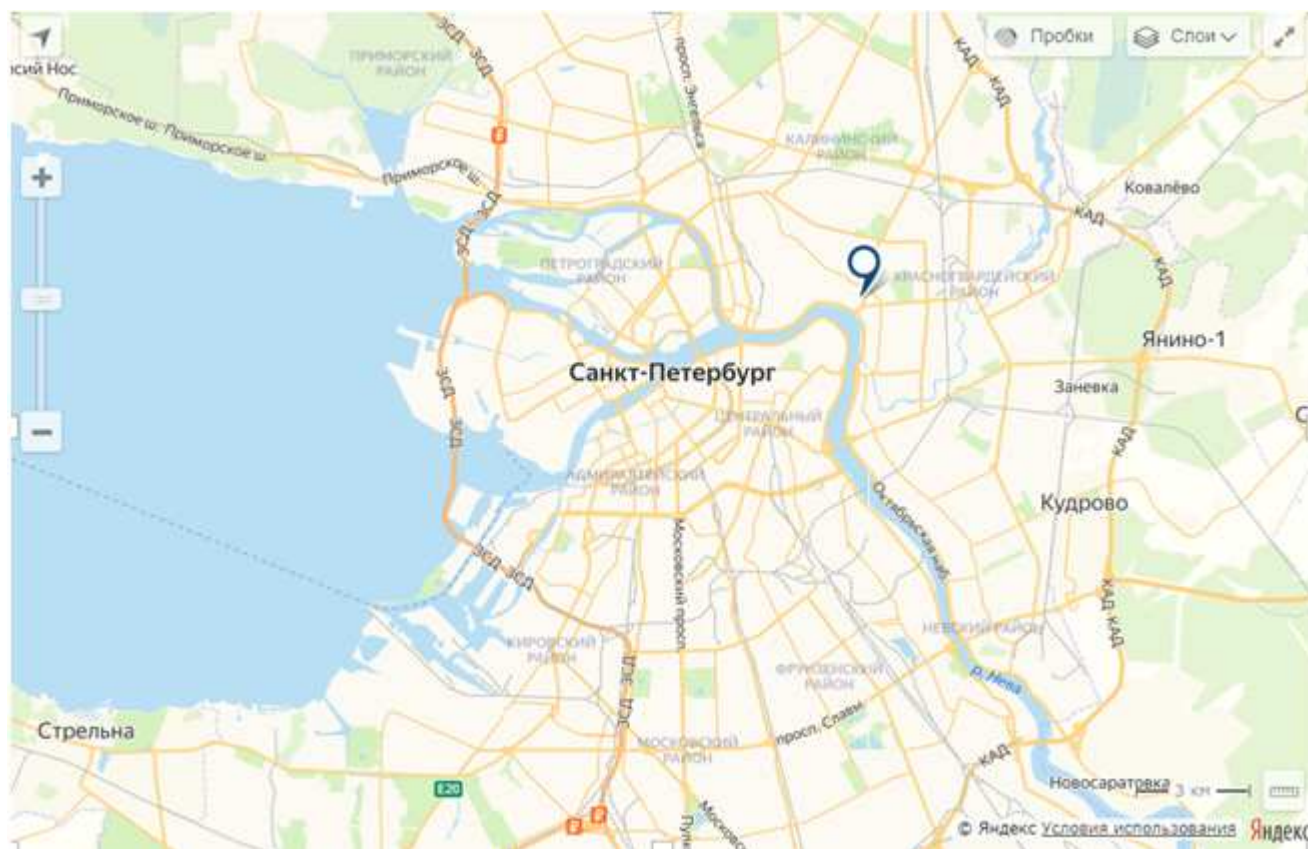


Рисунок 1. Местоположение оцениваемых объектов на карте Санкт-Петербурга

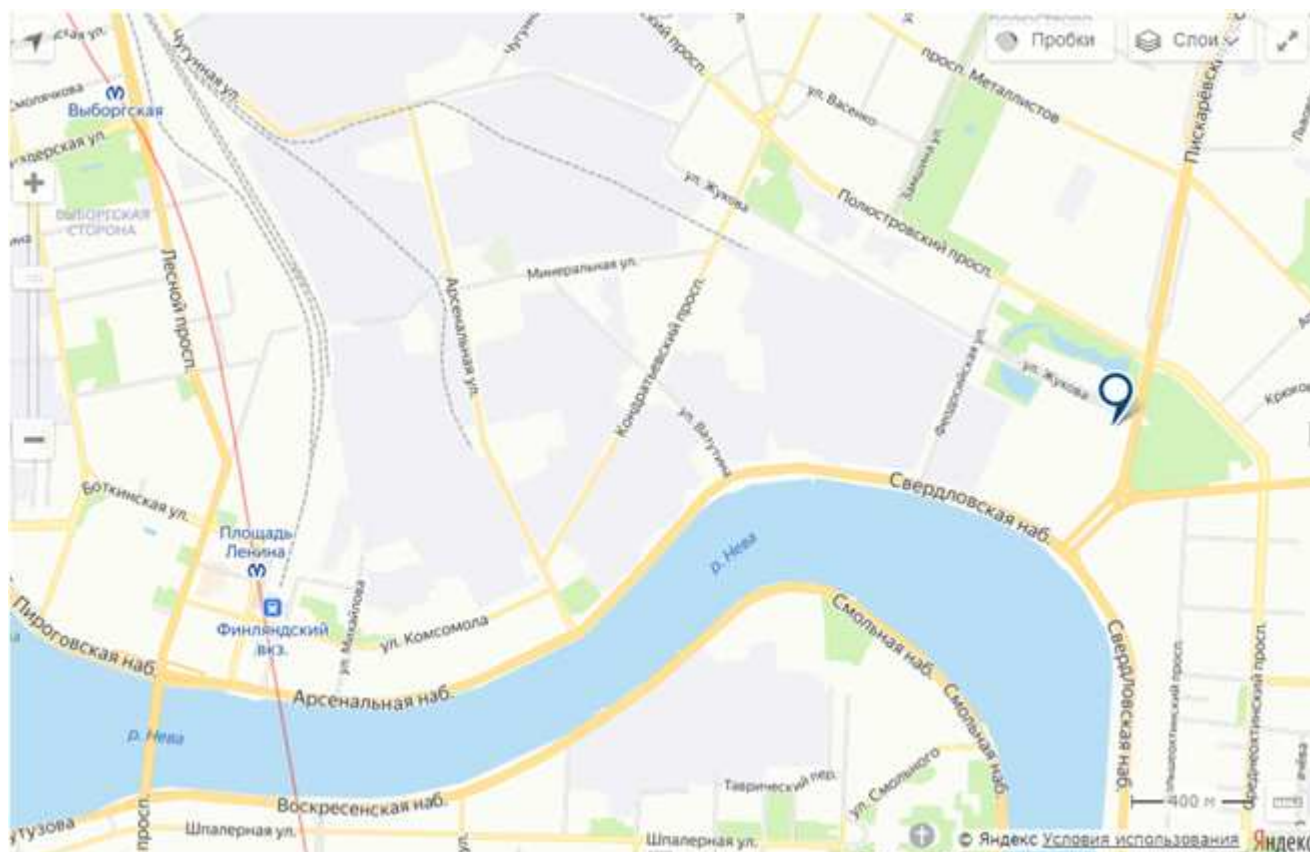


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4		
Площадь земельного участка, кв. м	673	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра ¹ , выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Кадастровый номер земельного участка	78:10:0005159:4	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Кадастровая стоимость земельного участка, руб	10 521 236,2	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Разрешенное использование	для размещения административно-управленческих и общественных объектов, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31999129 от 21.10.2020
Доступ к участку	доступ к ОНФ и ЗУ ограничен (с трех сторон установлены бетонные ограждения примыкающих к Объекту земельных участков); доступ к зданию возможен со стороны ул. Жукова; здание законсервировано, отключено от инженерных сетей; доступ не обеспечен.	по данным визуального осмотра и акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 22.09.2020 г.

¹ <https://rosreestr.gov.ru/>

Характеристики земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4		
Рельеф и озелененность	Земельный участок покрыт древесно-кустарниковой растительностью и высокоствольными деревьями	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда с земельным участком от 22.09.2020 г.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4		
Площадь здания, кв. м	835,4	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Кадастровый номер	78:10:0005159:1041	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	18 341 241,17	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	Сведения не предоставлены	
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	Сведения не предоставлены	
Назначение:	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Наименование	Административное здание	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
(ОКС) Завершение строительства:	1939	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2, в том числе подземных 0	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-31996551 от 21.10.2020
Собственник	Санкт-Петербург. Решением Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 29.06.2020 по гражданскому делу № 2-4619/2020 признано право собственности Санкт-Петербурга на безхозяйственную вещь - нежилое здание.	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Право собственности	Собственность 78:10:0005159:1041-78/011/2020-2 от 13.10.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Входы	3	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 22.09.2020
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Нет данных	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 22.09.2020
Состояние объекта	Неудовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 22.09.2020

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающего типа землепользования

Объекты оценки расположен в Калининском районе, по ул. Жукова, д. 4 на окраине промышленной зоны, ближайшее окружение Объекта оценки: выставочный центр «Патриотическое объединение Ленрезерв», Техникум энергомашиностроения и металлообработки, многоэтажная жилая застройка, Полостровский пруд, сквер Безбородко.

Транспортная доступность

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта: трамвайная остановка «Феодосийская ул.» трамвай № 23 (1 мин (25 м)), остановка автобусов (№ 37, 105, 106, 133) и

маршрутных такси (№ К-254 и К-95) «Феодосийская улица» располагается от Объекта оценки расстоянии 310 м (4 мин). Ближайшая станция метро «Площадь Ленина» располагается 3,5 км от Объекта оценки.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства, для иных видов жилой застройки

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), Объекты оценки, а также земельный участок, на котором находятся Объекты оценки, располагаются в зоне ПД - зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

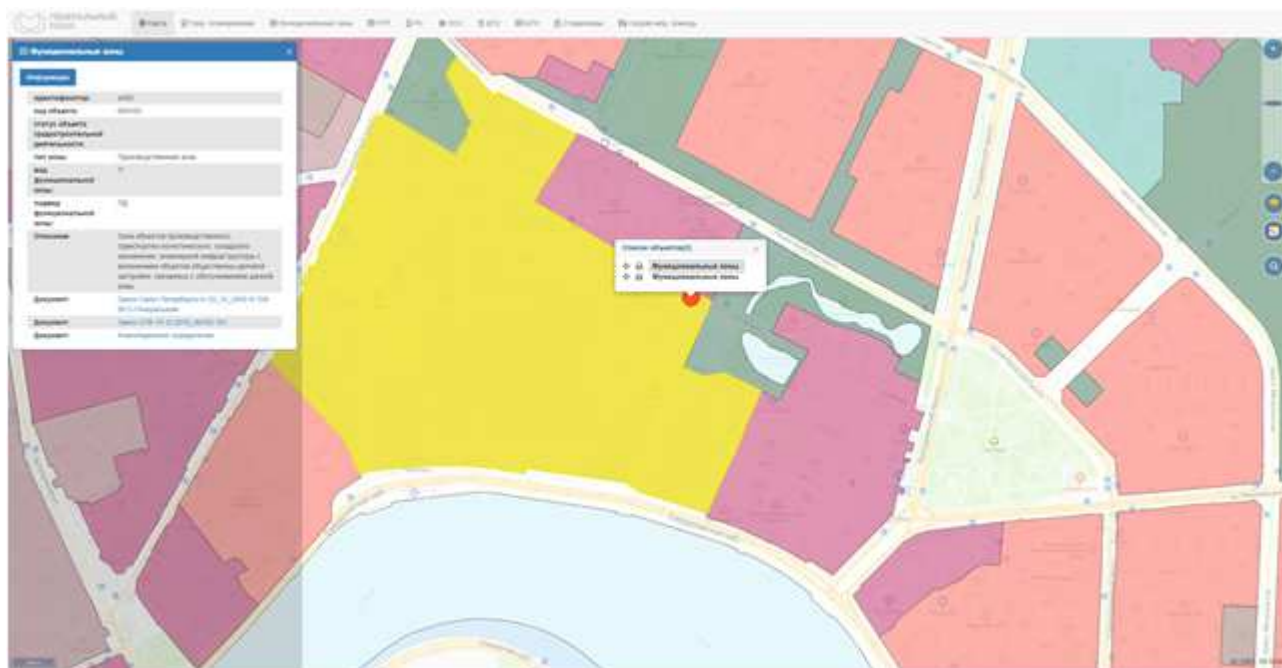


Рисунок 3. Расположение Объектов оценки на карте функционального зонирования

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), рассматриваемая территория входит в ТПД2_2 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга вне зоны влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-17238/20-0-1 от 16.09.2020 Объект оценки по адресу: Санкт-Петербург, улица Жукова, дом 4, кадастровый номер 78:10:0005159:4, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Согласно Закону СПб от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020): 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.

Согласно Письму КГА №01-21-5-35169/20 от 14.10.2020 получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) на Объект оценки 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.

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах земельного участка площадью 673 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, улица Жукова, дом 4, кадастровый номер 78:10:0005159:4, с видом разрешенного использования - для размещения административно-управленческих и общественных объектов.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-942 от 20.10.2020 Объект оценки не относится к объектам гражданской обороны.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4



Фото № 1: Здание – Объект оценки



Фото № 2: Здание – Объект оценки



Фото № 3: Здание – Объект оценки



Фото № 4: Здание – Объект оценки



Фото № 5: Здание – Объект оценки



Фото № 6: Внешнее окружение



Фото № 7: Внешнее окружение



Фото № 8: Внешнее окружение

А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Жукова, д. 4

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4
Объект оценки	Нежилое здание, площадью 835,4 кв. м, кадастровым номером 78:10:0005159:1041, расположенное на земельном участке площадью 673 кв. м, с кадастровым номером 78:10:0005159 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 4
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Общая площадь здания, кв. м	835,4 кв. м.
Общая площадь земельного участка, кв. м	673 кв. м.
Кадастровый номер ЗУ	78:10:0005159:4
Кадастровый номер здания	78:10:0005159:1041
Этажность зданий,	2, в том числе подземных 0
Кадастровая стоимость, руб.	Здания – 18 341 241,17 Земельный участок: 10 521 236,2
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание - Собственность 78:10:0005159:1041-78/011/2020-2 13.10.2020, Земельный участок: Собственность 78:10:0005159:4-78/011/2020-1 14.10.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.11.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Визуальным осмотром ОНФ и ЗУ установлено: доступ к ОНФ и ЗУ ограничен (с трех сторон установлены бетонные ограждения примыкающих к Объекту земельных участков); доступ к зданию возможен со стороны ул. Жукова ; здание законсервировано, отключено от инженерных сетей; доступ не обеспечен.
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	03.11.2020	Дата	

2.9. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, 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 капитальный ремонт здания и использование его в качестве административно-общественного здания.*

2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Для определения итоговой стоимости Объекта оценки с учетом НДС Оценщик принял стоимость оцениваемого земельного участка на уровне кадастровой стоимости в размере, округленно, 10 500 000 руб. (НДС не облагается), поскольку на рынке отсутствуют сопоставимые с оцениваемым свободные земельные участки, а основой кадастровой стоимости является рыночная стоимость права собственности.

В результате рыночная стоимость Объекта оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Земельный участок	г. Санкт-	673	78:10:0005159:4	10 500 000	10 500 000 ²
2	Нежилое здание	Петербург, ул. Жукова, д. 4	835,4	78:10:0005159:1041	9 100 000	10 920 000
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.					19 600 000	21 420 000

² Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ