

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

**нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48,
литера А, кад. номер 78:32:0001711:2006**

**нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48,
литера Б, кад. номер 78:32:0001711:2008**

**земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ
Семеновский р-н, ул Верейская, уч. 48, кад. номер 78:32:0001711:2492.**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 24.01.2024;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилые здания – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

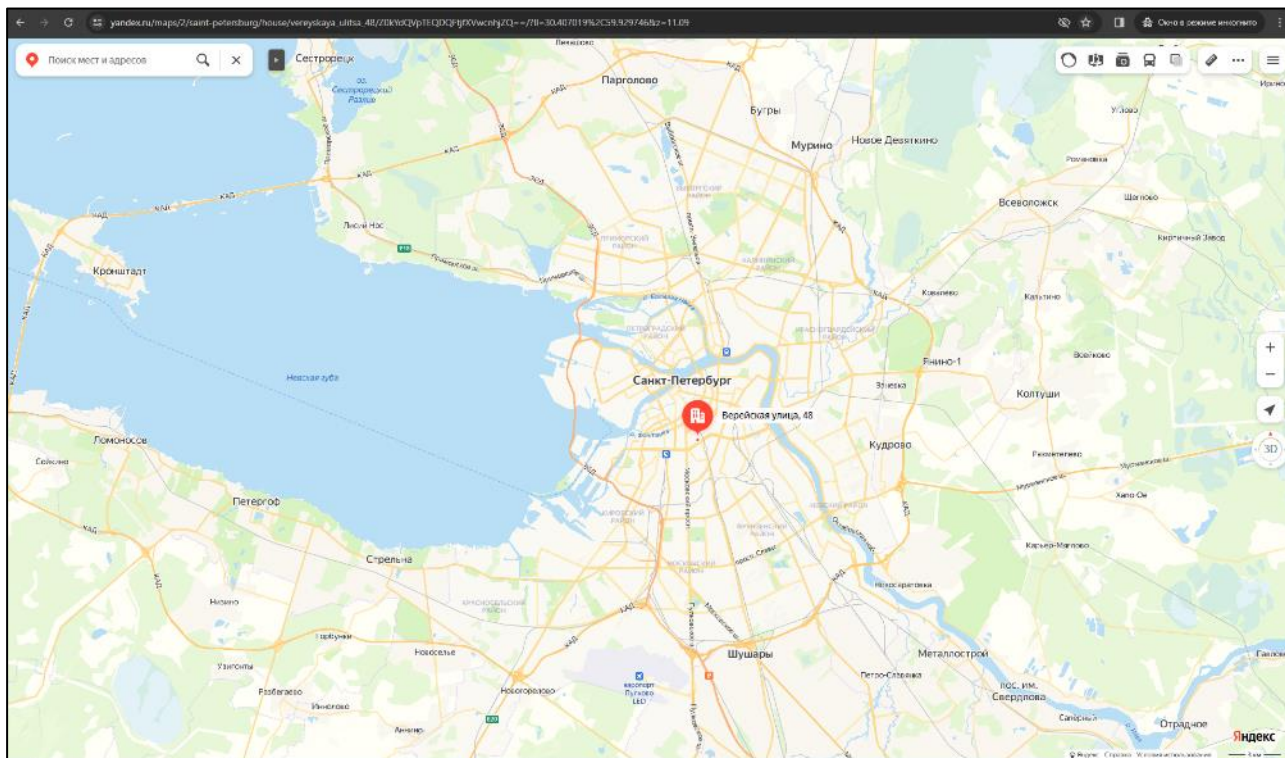


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



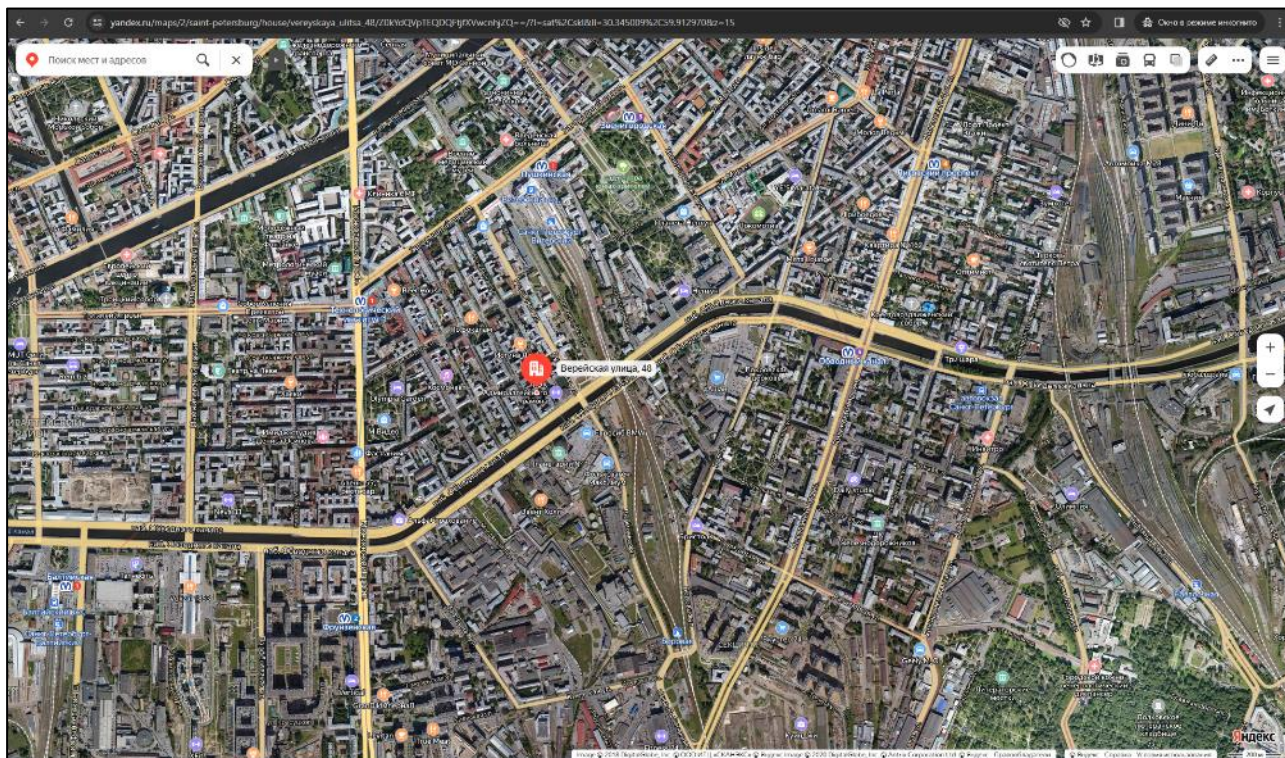


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48
Площадь земельного участка, кв.м	726
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001711:2492
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (согласно данным https://lk.rosreestr.ru)	19 863 909,87
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	27 360,76
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001711:2492-78/011/2023-1 от 21.06.2023
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

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Показатель	Характеристика	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А	г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	462,6	83,1
Кадастровый номер	78:32:0001711:2006	78:32:0001711:2008
Кадастровая стоимость здания, руб.	14 437 455,63	2 055 504,21
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	31 209,37	24 735,31
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	1 144 200,78	229 669,29
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	618 677,46	124 183,81
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-11/2002-499.1 от 02.02.2002	Собственность 78-01-11/2002-496.1 от 02.02.2002
Назначение	Нежилое	Нежилое
Наименование	Нежилое здание	Гараж
Год ввода в эксплуатацию	1864	1946
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Этажность	4, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения и электроснабжения	Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения и электроснабжения
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание используется научно-производственной фирмой «Меридиан»	На дату осмотра здание используется научно-производственной фирмой «Меридиан»





Земельный участок

Дата обновления информации: 24.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:32:0001711:2492

Дата присвоения кадастрового номера

21.06.2023

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48

Площадь, кв.м

726

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

19963909.97

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

21.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 78:32:0001711:2492-78/011/2023-1 от 21.06.2023

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

Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку




Здание

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001711:2006
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А
Площадь, кв.м	462.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	4
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1964

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14437455.63
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1711:0:8
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-11/2002-499.1 от 02.02.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 78:32:0001711:2006-78/030/2017-3 от 29.03.2017 № 78:32:0001711:2006-78/030/2017-2 от 29.03.2017 № 78:32:0001711:2006-78/030/2017-4 от 23.11.2017

Рисунок 5. Справочная информация по зданию с кадастровым номером 78:32:0001711:2006


Здание

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001711:2008
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б
Площадь, кв.м	93.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1946

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2055504.21
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1711:0:21
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-11/2002-496.1 от 02.02.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 78:32:0001711:2008-78/030/2017-5 от 18.01.2017 № 78:32:0001711:2008-78/030/2017-4 от 18.01.2017 № 78:32:0001711:2008-78/030/2017-6 от 23.11.2017

Рисунок 6. Справочная информация по зданию с кадастровым номером 78:32:0001711:2008



Далее приведен поэтажный план здания с кадастровым номером 78:32:0001711:2006

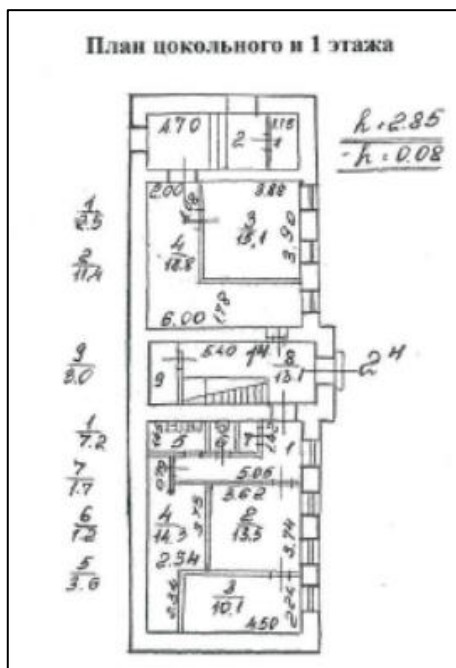


Рисунок 7. План цокольного и 1 этажа

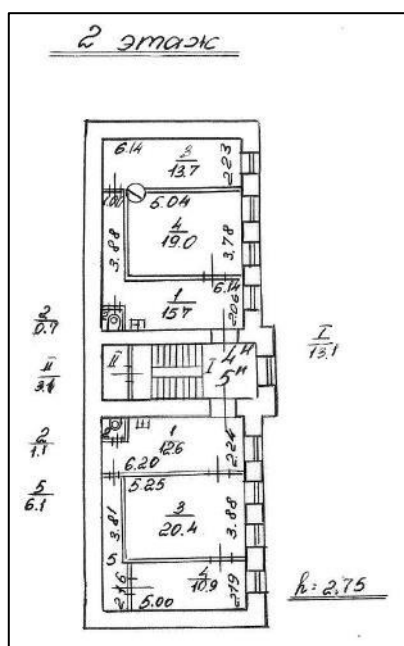


Рисунок 8. План 2 этажа



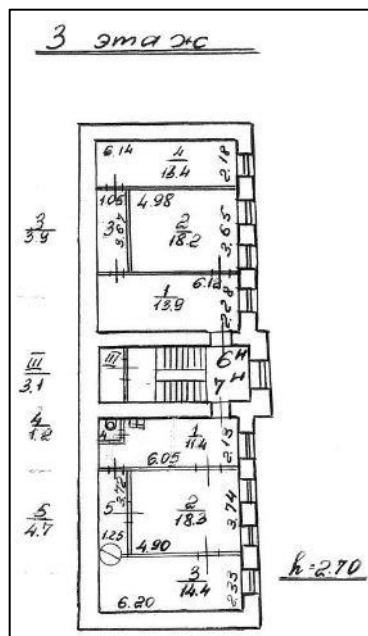


Рисунок 9. План 3 этажа

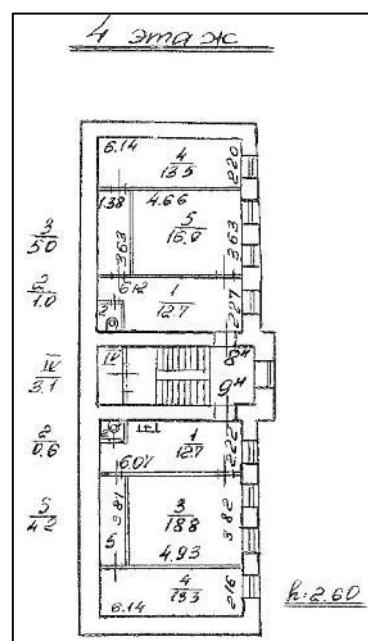


Рисунок 10. План 4 этажа

Далее приведен поэтажный план здания с кадастровым номером 78:32:0001711:2008

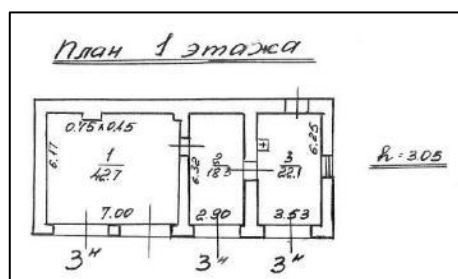


Рисунок 11. План 1 этажа



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

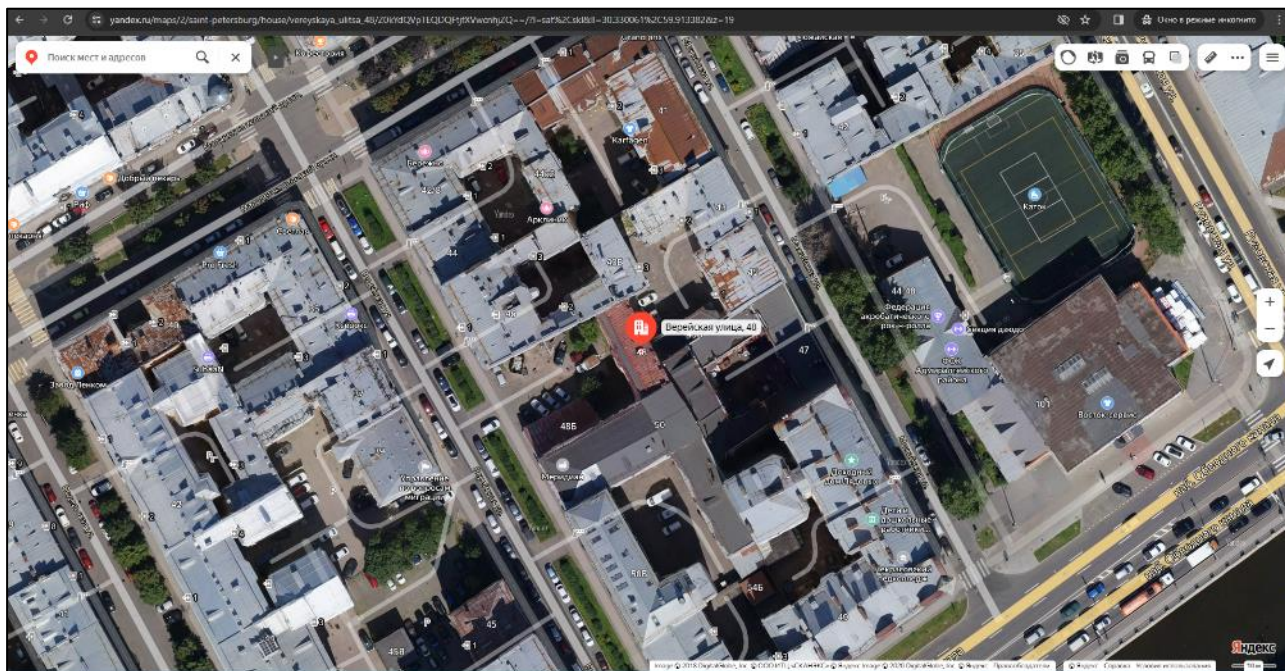


Рисунок 12. Локальное расположение объекта

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, кафе и рестораны, ТРК, торговые объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 160 м от крупной транспортной магистрали – наб. Обводного канала.

Ближайшая станция метро «Технологический институт-1» располагается в 13 минутах (1,06 км) пешей доступности.

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 **ЗЖД - Зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки**, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



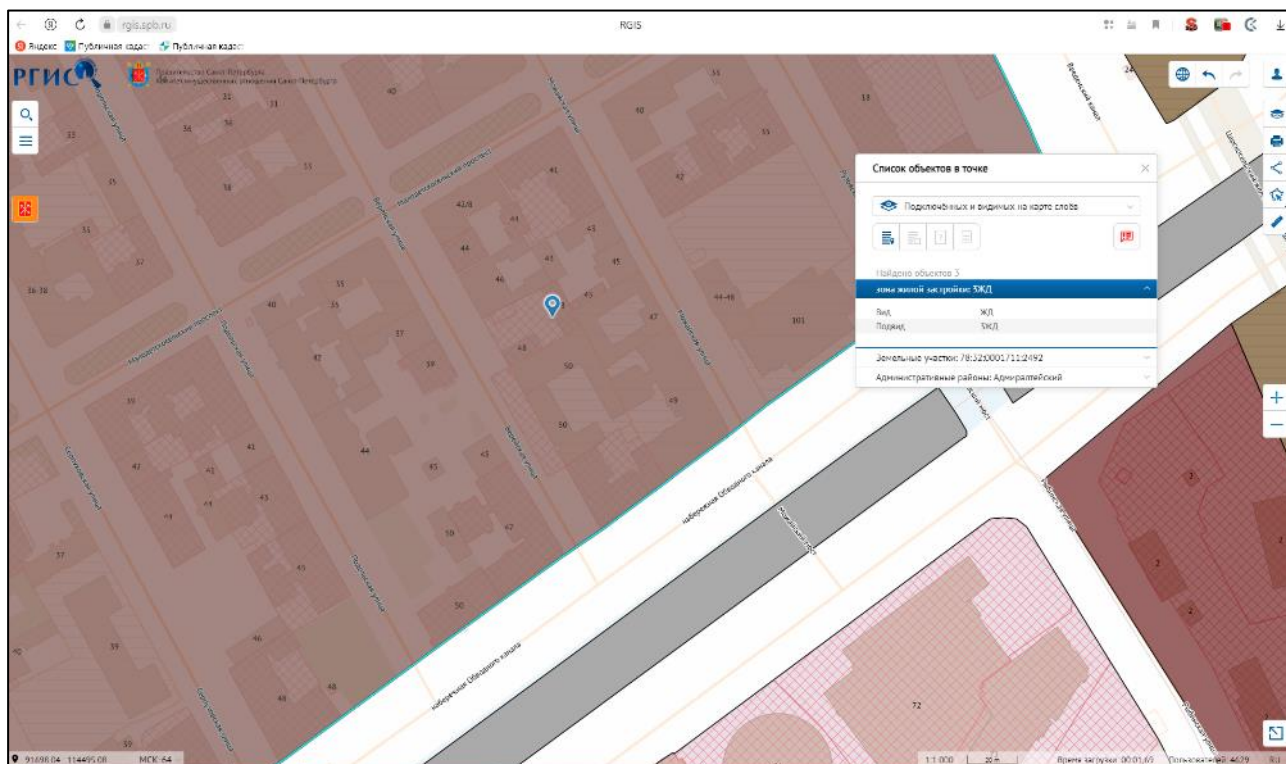


Рисунок 13. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

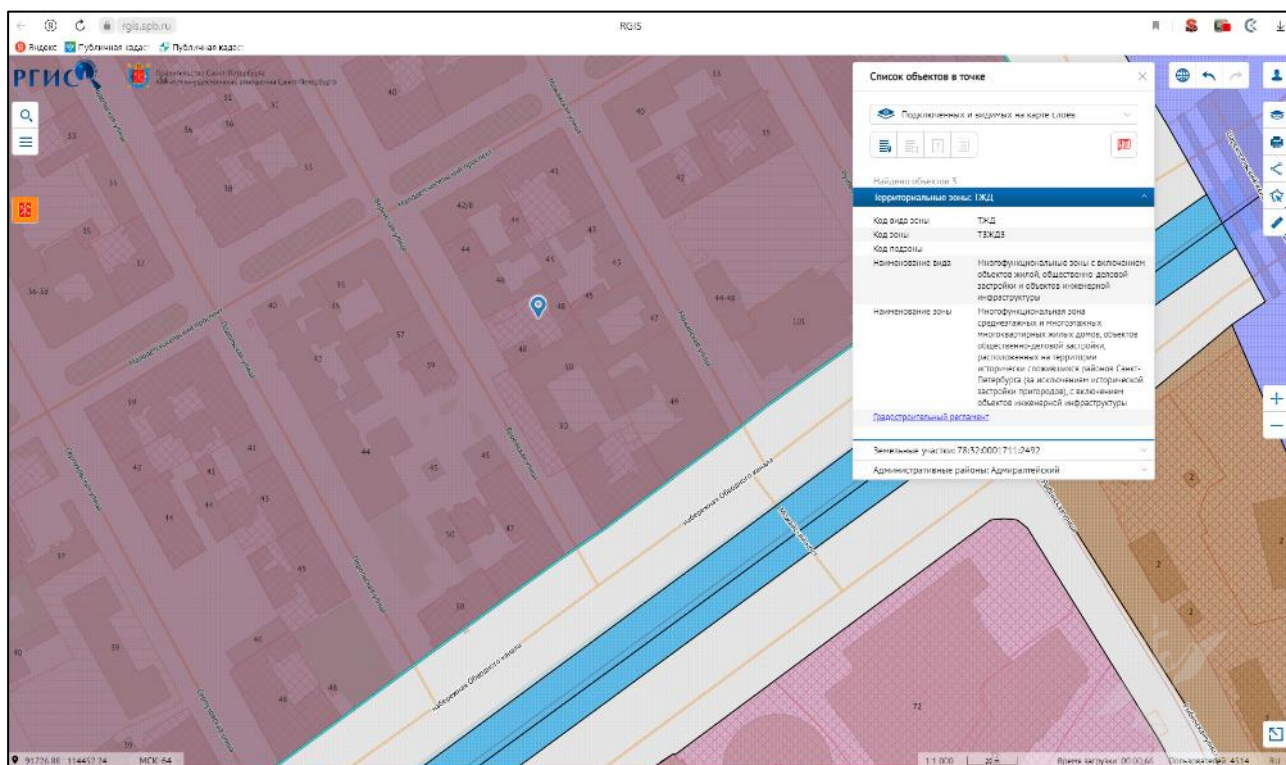


Рисунок 14. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

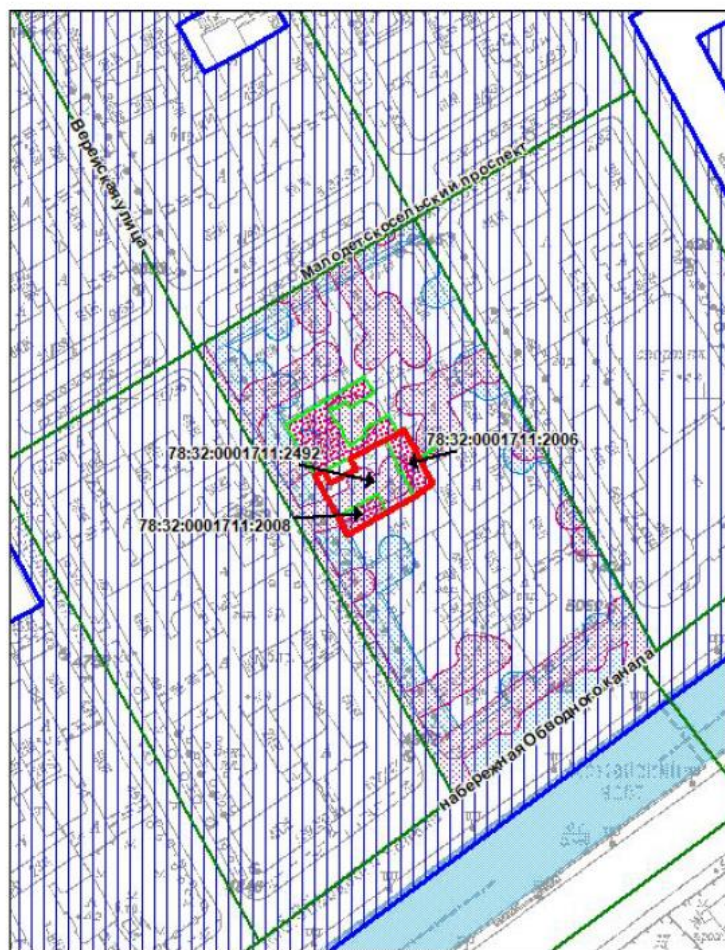
Градостроительная документация по планировке территории

Утвержденный проект детальной планировки территории, включающей рассматриваемый

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

земельный участок, отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



М 1:2000

Условные обозначения		Зоны особого режима использования	
	границы испрашиваемого земельного участка/территории		единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет		охранная зона водопроводных сетей
	земельные участки		охранная зона канализационных сетей
	здания, сооружения, объекты незавершенного строительства		пятая подзона приаздромной территории
			третья подзона приаздромной территории
			четвертая подзона приаздромной территории
			шестая подзона приаздромной территории

Рисунок 15. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А, Б

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.

Дополнительная информация:

Согласно сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» рассматриваемый земельный участок образован, площадью 726 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2492, с видом разрешенного использования - обеспечение научной деятельности.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены объекты капитального строительства (согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости), по адресам:

- Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А, площадью 462,6 кв.м, этажность – 5 эт., кадастровый номер 78:32:0001711:2006, нежилое здание;
- Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б, площадью 83,1 кв.м, этажность – 1 эт.,

кадастровый номер 78:32:0001711:2008, наименование - гараж.

Через рассматриваемый земельный участок осуществляется доступ к контейнерной площадке, согласованной Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга. Необходимо обеспечение доступа на территорию контейнерной площадки.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408206 от 01.11.2023 г. на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А зарегистрировано обременение в виде аренды, номер гос. регистрации: 78:32:0001711:2006-78/030/2017-3 от 29.03.2017. Срок действия с 29.03.2017 на 10 лет.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408208 от 01.11.2023 г. на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б зарегистрировано обременение в виде аренды, номер гос. регистрации: 78:32:0001711:2008-78/030/2017-5 от 18.01.2017. Срок действия с 18.01.2017 на 10 лет.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.12.2023 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.12.2023 у оцениваемого земельного участка установлены сведения об обременениях, установленные на часть земельного участка или на весь земельный участок, в объеме следующих сведений:

Таблица 1

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:32:0001711:2492/1	347	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона канализационных сетей
78:32:0001711:2492/2	16	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона водопроводных сетей
78:32:0001711:2492/3	726	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен
78:32:0001711:2492/4	82	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): право прохода и проезда

В соответствии с Распоряжением КИО № 3480-рз от 25.12.2023 «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Верейская ул., д. 48, литеры А, Б, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, Верейская ул., участок 48 далее приведен перечень обременений (ограничений) Объектов и Земельного участка:

Таблица 2

Наименование объекта	Обременения
----------------------	-------------



Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Санкт-Петербург, Верейская ул., д. 48, литера А, общей площадью 462.6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2006	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объекты находятся в зоне ЗЖД - зоне 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» Объекты находятся в территориальной зоне ТЗЖДЗ - 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.
Здание по адресу: Санкт-Петербург, Верейская ул., д. 48, литера Б, общей площадью 83.1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2008	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» Объекты расположены в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)), в связи с чем в отношении Объектов действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны. Объекты переданы в аренду по договорам от 12.08.2016 № 11-А300048, № 11-А300049.
Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, Верейская ул., участок 48, общей площадью 726 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2492	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне ЗЖД - зоне 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» Земельный участок находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ - 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» Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны. В соответствии с приказом Министерства Культуры РФ 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) расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Часть Земельного участка (347 кв.м) расположена в охранной зоне канализационных сетей. Часть Земельного участка (82 кв.м) право прохода и проезда. Часть Земельного участка (16 кв.м) расположена в охранной зоне водопроводных сетей. На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона водопроводных сетей, охранный зона канализационных сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории. 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-130-2083 от 04.09.2023 г., объект по адресу г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А, Б не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-5320/23-0-1 от 11.04.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48,

ск.н.:78:32:0001711:2492, не входит в границы ООПТ местного значения, а также не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20460/23-0-1 от 23.08.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Верейская улица, участок 48 расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

Данное письмо носит информативный характер и не является разрешением на производство работ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20461/23-0-1 от 22.08.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов). Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20457/23-0-1 от 22.08.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов).

Объекты расположены 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(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 N 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

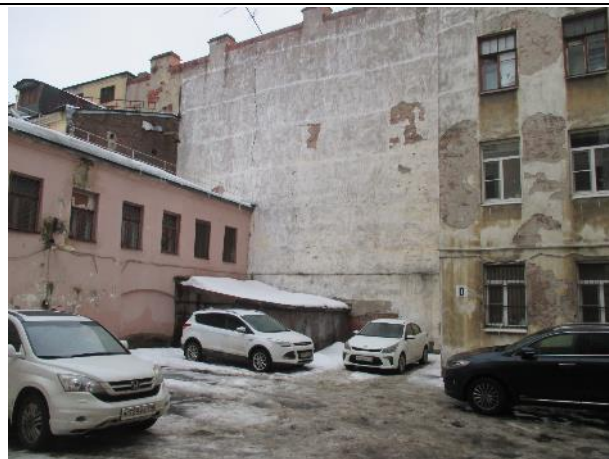


Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Адресный указатель



Фото № 4. Внешний вид здания литеры А



Фото № 5. Внешний вид здания литеры А



Фото № 6. Вход в здание литеры А



Фото № 7. Внутреннее состояние здания литеры А

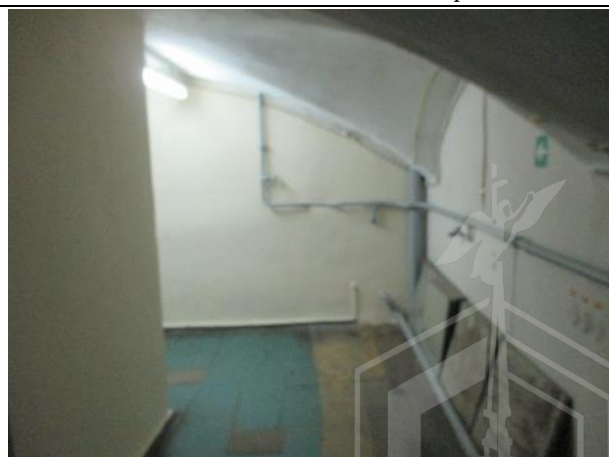


Фото № 8. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 9. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 10. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 11. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 12. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 13. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 14. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 15. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 16. Внутреннее состояние здания литеры А





Фото № 17. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 18. Внутреннее состояние здания литеры А

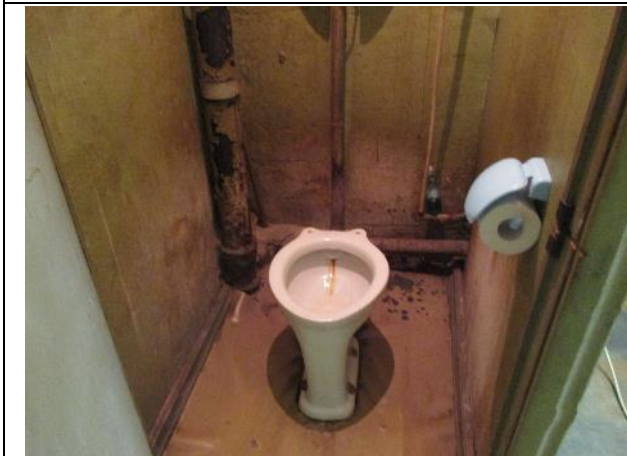


Фото № 19. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 20. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 21. Внутреннее состояние здания литеры А

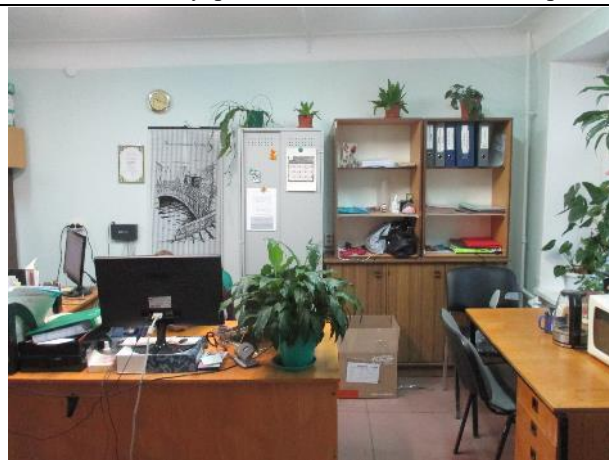


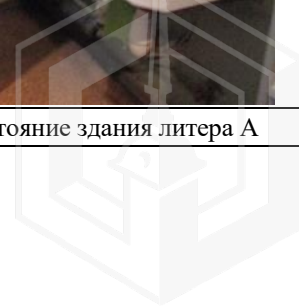
Фото № 22. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 23. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 24. Внутреннее состояние здания литеры А



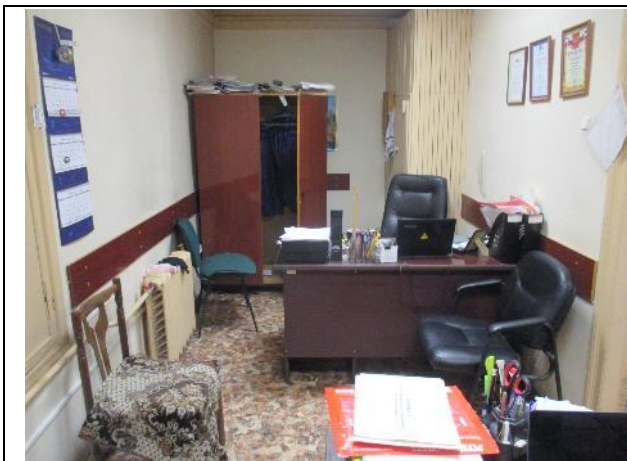


Фото № 25. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 26. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 27. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 28. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 29. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 30. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 31. Внутреннее состояние здания литеры А

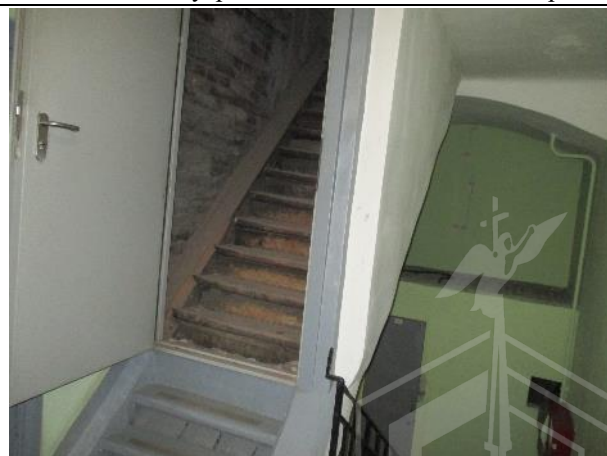


Фото № 32. Внутреннее состояние здания литеры А





Фото № 33. Внутреннее состояние здания литеры А



Фото № 34. . Внешний вид здания литеры Б



Фото № 35. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 36. Внешний вид здания литеры Б



Фото № 37. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 38. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 39. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 40. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 41. Внутреннее состояние здания литеры Б



Фото № 42. Внутреннее состояние здания литеры Б



А К Т
контрольного осмотра нежилых зданий расположенных на земельном участке по
адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул Верейская,
уч. 48, кад. номер 78:32:0001711:2492

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48
Площадь земельного участка, кв. м.	726
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001711:2492
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

На земельном участке расположены здания, описанные далее.

Показатель	Характеристика	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание	Гараж
Назначение	Нежилое	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А	г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б
Общая площадь, кв. м	462,6	83,1
Кадастровый номер	78:32:0001711:2006	78:32:0001711:2008
Этажность	4, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения и электроснабжения	Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения и электроснабжения
Перепланировки	Перепланировки не выявлены	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.01.2024, при дневном освещении.	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.01.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание используется научно-производственной фирмой «Меридиан»	На дату осмотра здание используется научно-производственной фирмой «Меридиан»

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	24.01.2024



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 от 11.12.2023 г. ВРИ земельного участка: Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408206 от 01.11.2023 г. назначение здания по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А - нежилое, наименование – нежилое здание.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408208 от 01.11.2023 г. назначение здания по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б - нежилое, наименование – гараж.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт - Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне 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 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.
- Нежилые здания (ОКС), входящие в состав Объекта оценки, не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и характеризуется удовлетворительным состоянием. Объекты расположены 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(32)), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.
- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-32764/23 от 11.09.2023, земельный участок расположен в границах исторического поселения. Исторический центр Санкт-Петербурга. Элемент исторической планировочной структуры - Историческое межевание. Проект детальной планировки, проект планировки отсутствуют. Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует. Через рассматриваемый земельный участок осуществляется доступ к контейнерной площадке, согласованной Комитетом по благоустройству Санкт-

Петербурга. Необходимо обеспечение доступа на территорию контейнерной площадки.

- Объект расположен в историческом центре города. Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, кафе и рестораны, ТРК, торговые объекты.
- Ближайшая станция метро «Технологический институт-1» располагается в 13 минутах (1,06 км) пешей доступности. Объект оценки расположен на расстоянии около 160 м от крупной транспортной магистрали – наб. Обводного канала. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом не ограниченная, участок не огорожен.
- Текущим использованием объекта оценки является использование в качестве земельного участка с существующей застройкой — в качестве объекта офисного назначения с сопутствующей производственно-складской функцией (в том числе под гараж/автосервис).

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 текущее использование в качестве земельного участка с существующей застройкой — в качестве объекта офисного назначения с сопутствующей производственно-складской функцией (в том числе под гараж/автосервис).

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.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408206 от 01.11.2023 г. на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера А зарегистрировано обременение в виде аренды, номер гос. регистрации: 78:32:0001711:2006-78/030/2017-3 от 29.03.2017. Срок действия с 29.03.2017 на 10 лет.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-247408208 от 01.11.2023 г. на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б зарегистрировано обременение в виде аренды, номер гос. регистрации: 78:32:0001711:2008-78/030/2017-5 от 18.01.2017. Срок действия с 18.01.2017 на 10 лет.

Согласно данным предоставленным Заказчиком установлено, что:

- по договору аренды от 12.08.2016 № 11-А300048 на здание по адресу: СПб, Верейская ул., д.48, лит. А, заключенному с АО «НПФ «Меридиан», размер арендной платы на 31.01.2024 – 533 443,70 руб./квартал, в том числе НДС. В договоре аренды не указано, включены ли в данную величину КУ.
- по договору аренды от 12.08.2016 № 11-А300049 на здание по адресу: СПб, Верейская ул., д.48, лит. Б, заключенному с АО «НПФ «Меридиан», размер арендной платы на 31.01.2024 – 118 793,41 руб./квартал, в том числе НДС. В договоре аренды не указано, включены ли в данную величину КУ.

Оценщик для расчетов исходил из условий типичного договора аренды для подобных объектов, при котором в указанную арендную ставку включен НДС и не включены КУ. Арендодатель вправе пересматривать ежегодно арендную плату за сдаваемые объекты, но поскольку точный рост не определен, было принято, что до конца действия договора аренды арендная плата составит 320 руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ за здание по адресу: СПб, Верейская ул., д. 48, лит. А и 397 руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ за здание по адресу: СПб, Верейская ул., д. 48, лит. Б.

Расчет рыночной арендной ставки был проведен в рамках доходного подхода. Средневзвешенная рыночная арендная ставка за здание по адресу: СПб, Верейская ул., д. 48, лит. А составляет 978 руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ. Рыночная арендная ставка за здание по адресу:

СПб, Верейская ул., д. 48, лит. Б составляет 580 руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ. Отсюда следует, что контрактная арендная плата ниже рыночной арендой платы.

Таким образом, данные договоры аренды являются обременением.

№	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, Верейская улица, дом 48, литера А	462,6	78:32:0001711:2006	36 836	17 040 123	44 203	20 448 148
2	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 48, литера Б	83,1	78:32:0001711:2008	24 427	2 029 877	29 312	2 435 852
3	Земельный участок	Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский р-н, ул. Верейская, уч. 48	726	78:32:0001711:2492	34 711	25 200 000	34 711	25 200 000
Итого:						44 270 000		48 084 000

