

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

- нежилое здание, площадью 236,9 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:6,

А

- земельный участок, площадью 642 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:114,
по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, участок 45

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12.08.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 17.08.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

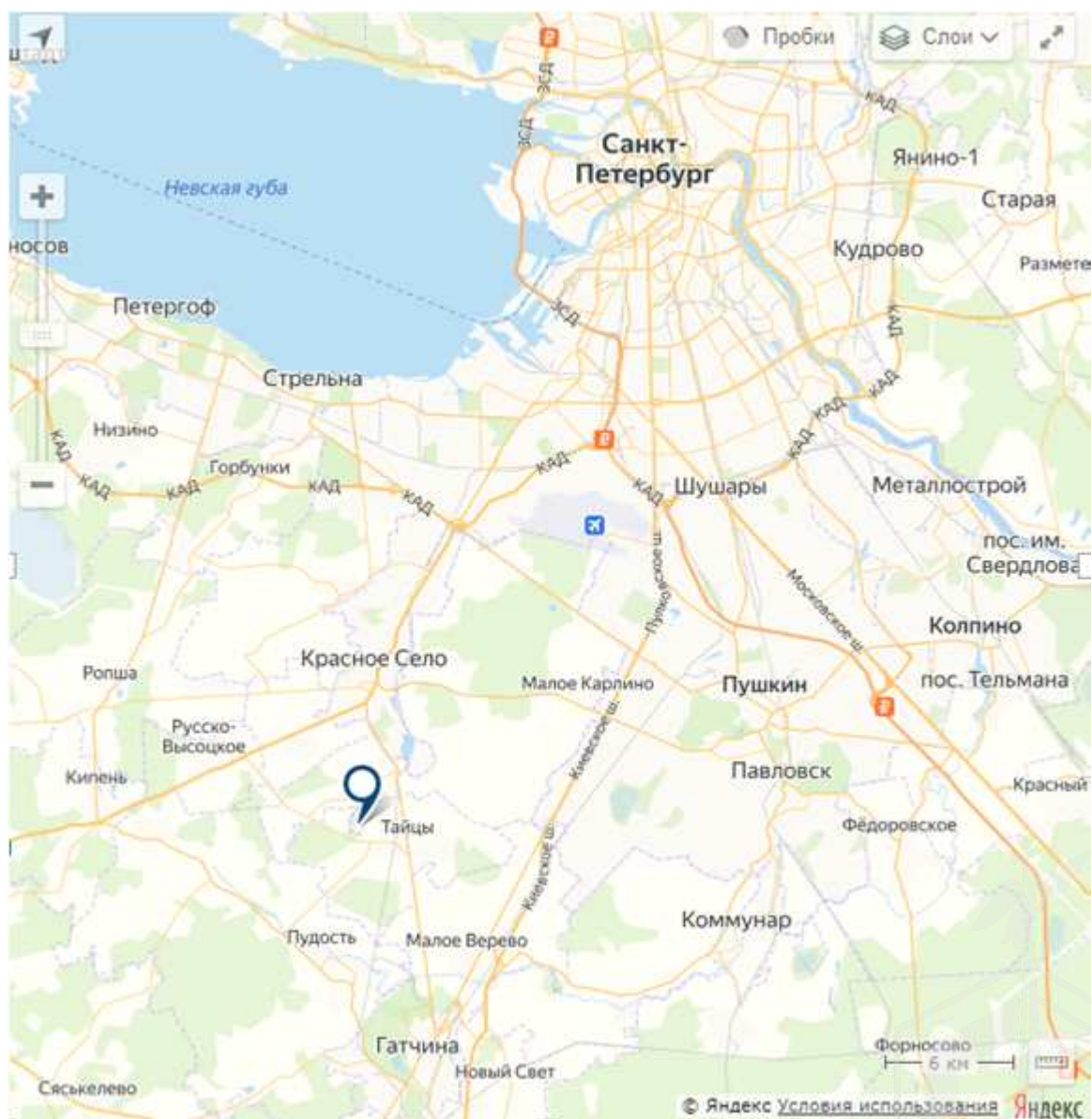


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

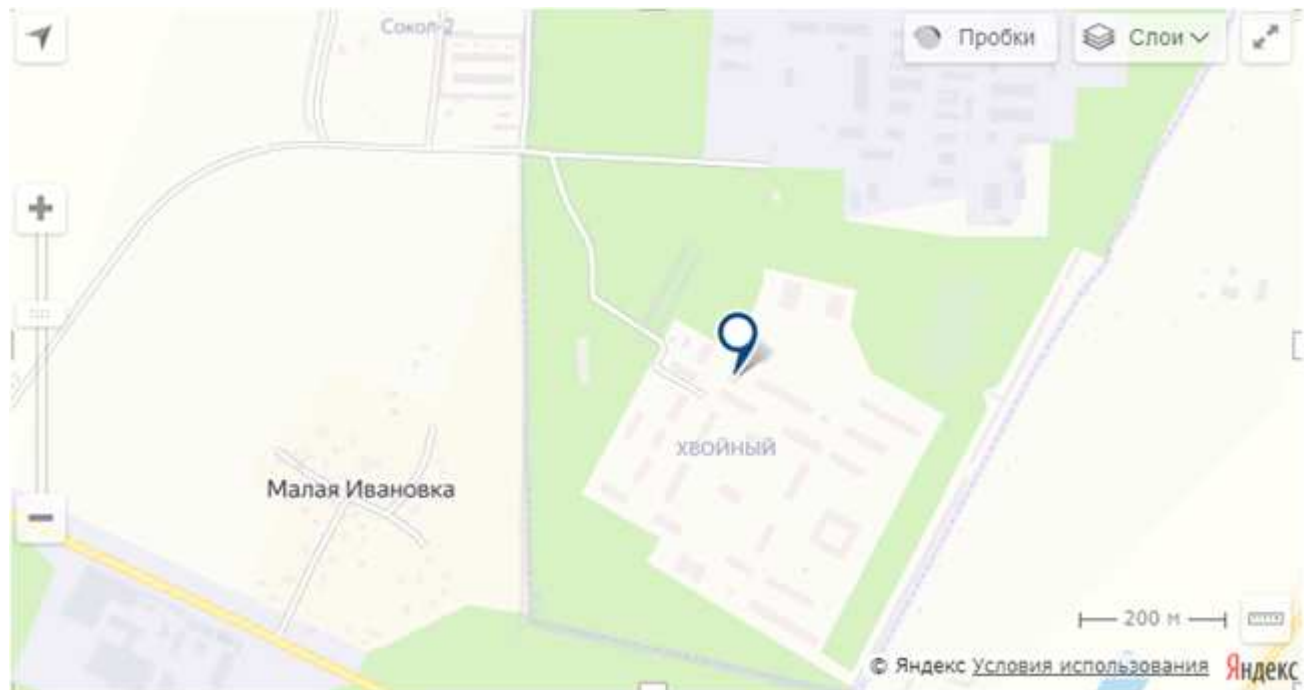


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, Санкт-Петербург, г. Красное Село, территория Хвойный, участок 45		
Площадь земельного участка	642 кв. м	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН №78/001/004/2020-9576 от 30.01.2020
Кадастровый номер земельного участка	78:45:0009202:114	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН №78/001/004/2020-9576 от 30.01.2020
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 578 773,59	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-9576 от 30.01.2020
Собственник	Санкт-Петербург	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-9576 от 30.01.2020
Основание возникновения права государственной собственности Санкт-Петербурга	приказ МО РФ от 28.04.2017 №433 "О передаче объектов недвижимого имущества в собственность Санкт-Петербурга"; схема военного городка №201, п. Хвойный ; п. 3 ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 29.06.2020
Категория земель	земли населенных пунктов	по данным РГИС, выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-9576 от 30.01.2020
Разрешенное использование	Магазины	По данным выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-9576 от 30.01.2020
Подъезд к участку	без ограничений	по данным визуального осмотра
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов. Озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	по данным визуального осмотра, акт обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2020 г.



2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Хвойный, д. 45, лит. А		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	236,9	Согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Кадастровый номер	78:45:0009202:6	Согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Кадастровая стоимость здания, руб.	8 976 488,32	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	1 489 990	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 29.06.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	942 339,21	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 29.06.2020
Собственник	Санкт-Петербург	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Основание возникновения права государственной собственности Санкт-Петербурга	Приказ заместителя Министра обороны Российской Федерации от 28.04.2017 №433	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 29.06.2020
Тип недвижимости	Нежилое здание	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Наименование	Здание общественного питания	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Год ввода в эксплуатацию	1961	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Год капитального ремонта / реконструкции	Данные отсутствуют	по данным выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Этажность	1	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение- утрачены	по данным визуального осмотра, акт обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2020 г.
Текущее использование	На дату оценки не используется	по данным визуального осмотра
Состояние Объекта на дату оценки	Объект законсервирован, не используется, захламлен строительным-бытовым мусором. Часть окон защита фанерными листами.	по данным визуального осмотра и акт обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2020 г.

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в бывшем военном поселке Хвойном. По данным карты wikimapia и по данным визуального осмотра вблизи Объекта оценки расположены: 2-я дивизия ПВО (комплексы С-300ПМ), 333-й радиотехнический полк, спортивный стадион, Дом офицеров (или дом культуры — на дату оценки этот объект не эксплуатируется), гаражный кооператив и офицерская столовая, а также в шаговой доступности располагаются многоквартирные жилые дома. На подъезде к Объекту оценки располагается Серверный Таицкий лес.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен в 11 км от г. Красного Села. Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Восстановления» располагается 10 минутах ходьбы пешком. Автобус № 546 — интервал движения каждые 20 минут. Транспортная доступность к Объекту оценки оценивается как удовлетворительная.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 19.12.2018 № 763-161) объект оценки располагается в зоне «КЗ» - *Зона военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой 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, рассматриваемая территория входит в зону: «ТКЗ» - *Зона специального назначения, военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры.*

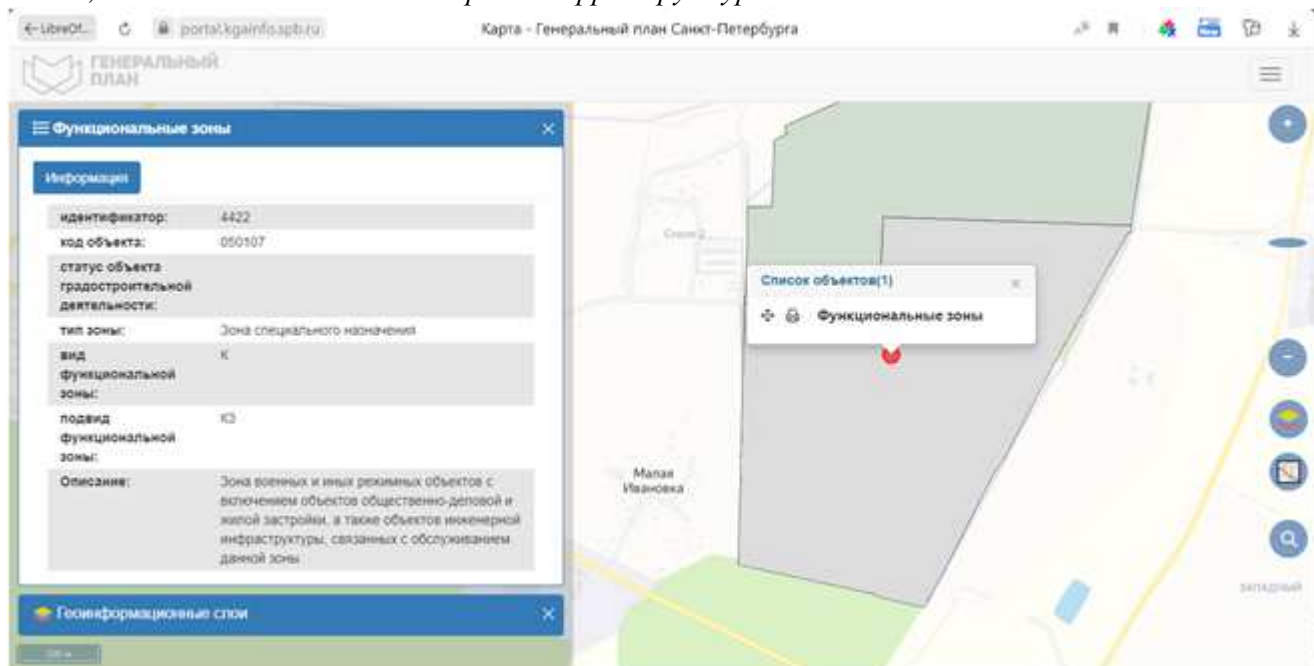


Рисунок 3. Расположение объекта на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга

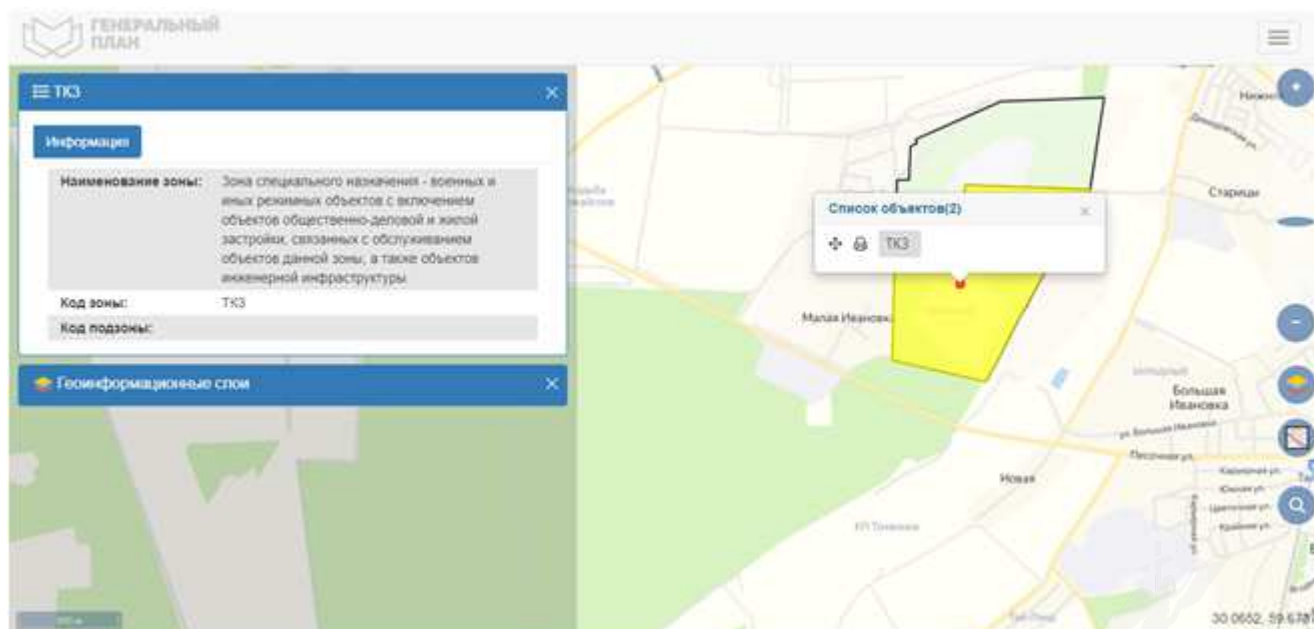
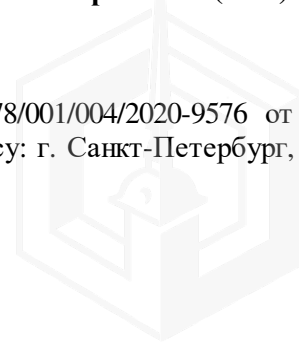


Рисунок 4. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ)

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок №78/001/004/2020-9576 от 30.01.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, участок 45, не зарегистрировано.



В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, город. Красное Село, Хвойный, д. 43, лит. А., не зарегистрировано.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) №01/25-19090/19-0-14 от 06.09.2019 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, город. Красное Село, Хвойный, д. 45, лит. А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследования. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследования на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-10178/20-0-1 от 16.06.2020: согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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" земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, участок 45, кадастровый 78:45:0009202:114 , находится за пределами зон охраны объектов.

Объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, участок 45, лит. А не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен за пределами границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В пределах границ вышеуказанного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр 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.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 06.08.2019 № 11880-5-1-2 Объект оценки, расположенный по адресу Санкт-Петербург, г. Красное Село, территория Хвойный, д. 45, лит. А не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-12222/20-0-1 от 16.06.2020: земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, участок 45, кадастровый номер 78:45:0009202:114, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ¹.

В соответствии с распоряжением КИО № 1427-рз от 10.08.2020 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 45, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, г. Красное Село, территория Хвойный, участок 45» объект оценки имеет следующие обременения (ограничения):

Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 45, литера А, площадью 236,9 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:6:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне КЗ - зоне военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно- деловой и жилой 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» Объект находится в территориальной зоне ТКЗ - зоне специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, г. Красное Село, территория Хвойный, участок 45, площадью 642 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:114:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне КЗ – зоне военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой 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

¹Особо охраняемых природных территорий

территориальной зоне ТКЗ – зоне специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Часть Земельного участка площадью 85 кв. м – охранная зона сетей связи и сооружений связи.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранная зона канализационных сетей;
- охранная зона водопроводных сетей;
- охранная зона сетей связи и сооружений связи.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций

2.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Санкт-Петербург, город Красное Село, Хвойный д. 45, лит. А

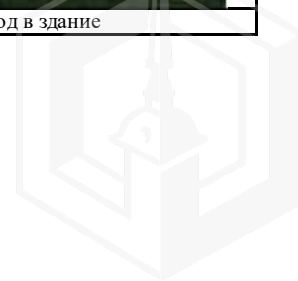
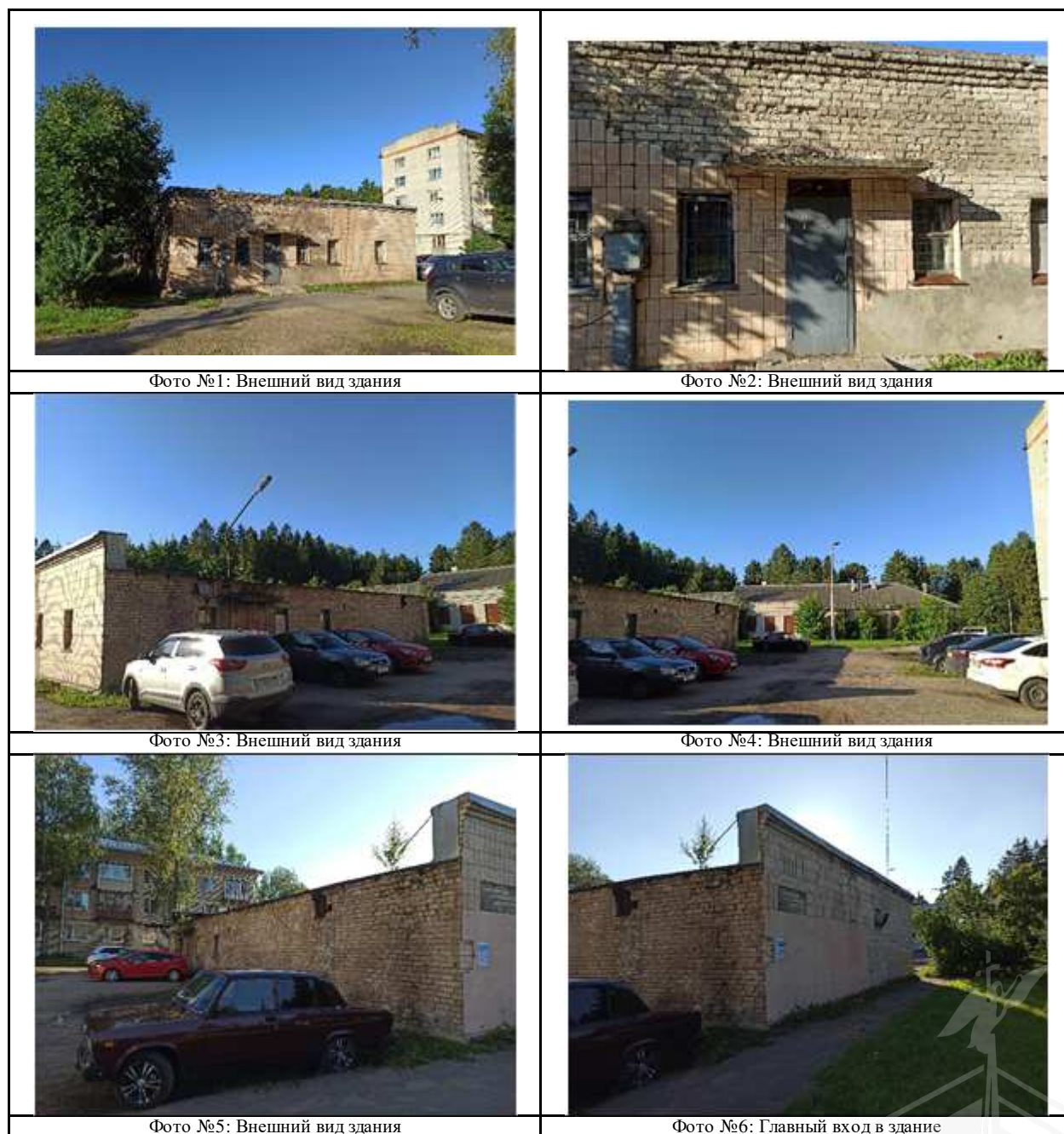




Фото №7: Внутреннее состояние



Фото №8: Внутреннее состояние



Фото №9: Оконный проем



Фото №10: Внешний вид



Фото №11: Повреждения отделки фасада



Фото №12: Повреждения отделки фасада





Фото №13: Внешнее окружение. Жилой дом.



Фото №14: Внешнее окружение. Жилые дома.



Фото №15: Внешнее окружение



Фото №16: Внешнее окружение.



Фото №17: Внешнее окружение



Фото №18: Внешнее окружение



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке, по адресу:
Санкт-Петербург, город Красное Село, п. Хвойный, д. 45, лит. А

Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, п. Хвойный, д. 43, лит. А
Объект оценки	Земельный участок площадью 642 кв. м., кадастровый номер 78:45:0009202:114. Нежилое здание площадью 236,9 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:6
Общая площадь земельного участка, кв. м.	642
Кадастровый номер ЗУ	78:45:0009202:114
Общая площадь здания, кв. м	236,9
Кадастровый номер здания	78:45:0009202:6
Кадастровая стоимость, руб.	2 976 488,32
Выписка из ЕГРН	№ 78/001/004/2020-38138 от 20.03.2020
Вид права	Право собственности
Вид, номер, дата государственной регистрации права	Собственность, № 78:45:0009202:6-78/035/2017-3 от 04.09.2017
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Тип недвижимости	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание общественного питания
Этажность здания	1
Дата осмотра	12.08.2020 г.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.08.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект расположен в бывшем военном поселке Хвойном. В окружении жилой застройки. На дату осмотра Объект законсервирован, не используется, захламлен строительно-бытовым мусором. Часть окон зашито фанерными листами. Общее состояние – неудовлетворительное. На фасадах здания имеются обрушение отделочного слоя – плитки. Ранее эксплуатировался как продовольственный магазин. Земельный участок с асфальтовым покрытием, не огорожен, доступ не ограничен. В восточной части участка расположена стихийная автомобильная парковка.
Состояние	Неудовлетворительное
Расположение относительно красной линии	Красная линия
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, канализация, электроснабжение, отопление – утрачены, возможно подключение.
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	12.08.2020	Дата	



2.7. 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 его использование, как задние сладкого назначения, после проведения капитального ремонта/реконструкции.*

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок, Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, 45А, площадью 642, кв. м	800 000	800 000 ²
2	Нежилое здание, Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, 45А, площадью 236,9 кв. м	1 100 000	1 320 000
	Итого:	1 900 000	2 120 000

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

