

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

- нежилое здание, площадью 23,9 кв. м, кадастровый номер 78:36:0013104:10
по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, ул. Вологодина, д. 1, корп. 4,
литера А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 15.07.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 15.07.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на нежилое здание – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

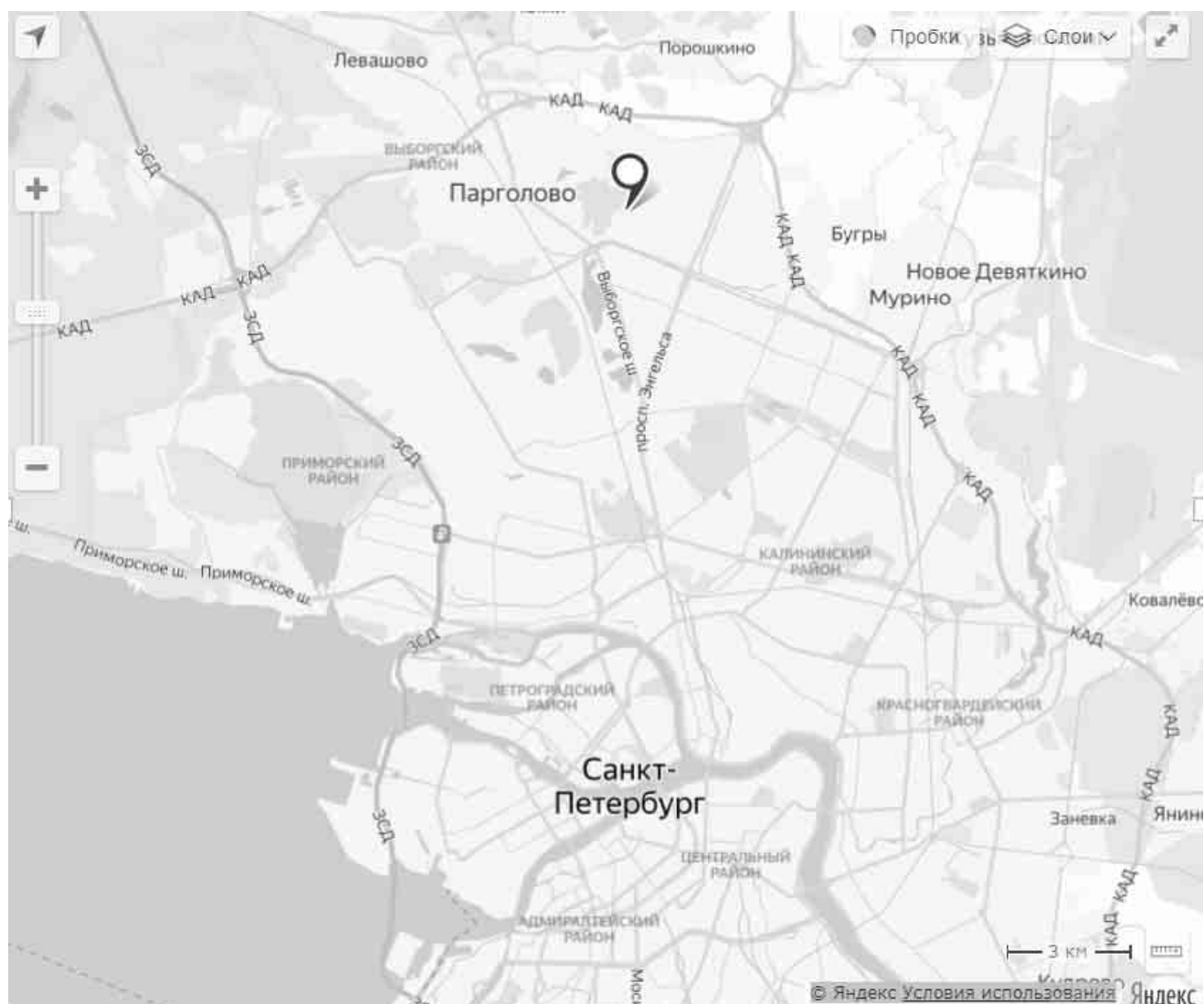


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте Санкт-Петербурга



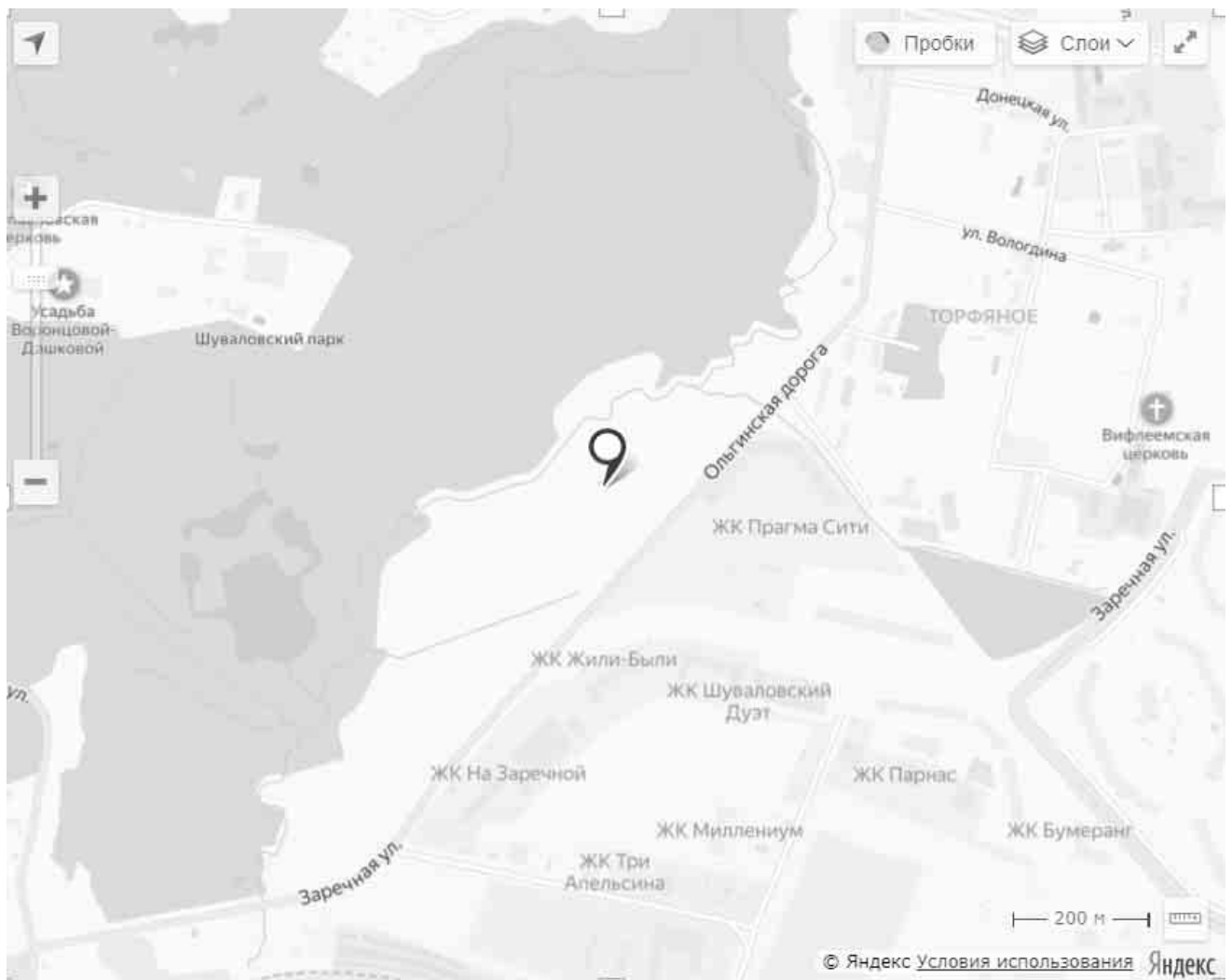


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, Санкт-Петербург, поселок Парголово, территория Торфяное, Ольгинская дорогая, участок 18.		
Площадь земельного участка	146 кв. м	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра ¹ , выписка из ЕГРН №78/001/002/2019-44120 от 08.04.2019
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013104:28	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № 78/001/002/2019-44120 от 08.04.2019
Кадастровая стоимость земельного участка, руб	248 331,88	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № 78/001/002/2019-44120 от 08.04.2019
Категория земель	земли населенных пунктов	по данным РГИС ² , Росреестра, выписка из ЕГРН № 78/001/002/2019-44120 от 08.04.2019
Разрешенное использование	Коммунальное обслуживание	по данным РГИС, Росреестра, выписка из ЕГРН № 78/001/002/2019-44120 от 08.04.2019
Подъезд к участку	без ограничений	по данным визуального осмотра
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов. Озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение	по данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, ул. Вологодина, д. 1, корп. 4, литера А		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	23,9	Согласно заданию на оценку, по данным Росреестра, выписки из ЕГРН №78/001/002/2019-44128
Кадастровый номер	78:36:0013104:10	Согласно заданию на оценку, по данным Росреестра, выписки из ЕГРН №78/001/002/2019-44128
Кадастровая стоимость здания, руб.	733 332,84	Согласно данным Росреестра
Тип недвижимости	Нежилое здание	по данным Росреестра
Наименование	Насосная	по данным Росреестра
Год постройки улучшения	1975	по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1	по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение	по данным Технического паспорта



¹ <http://pk5.rosreestr.ru>

² <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в Торфяное пос. Парголово, где ближайшее окружение представлено незастроенной территорией, Объект оценки расположен рядом с территорией Шуваловского парка.

Транспортная доступность

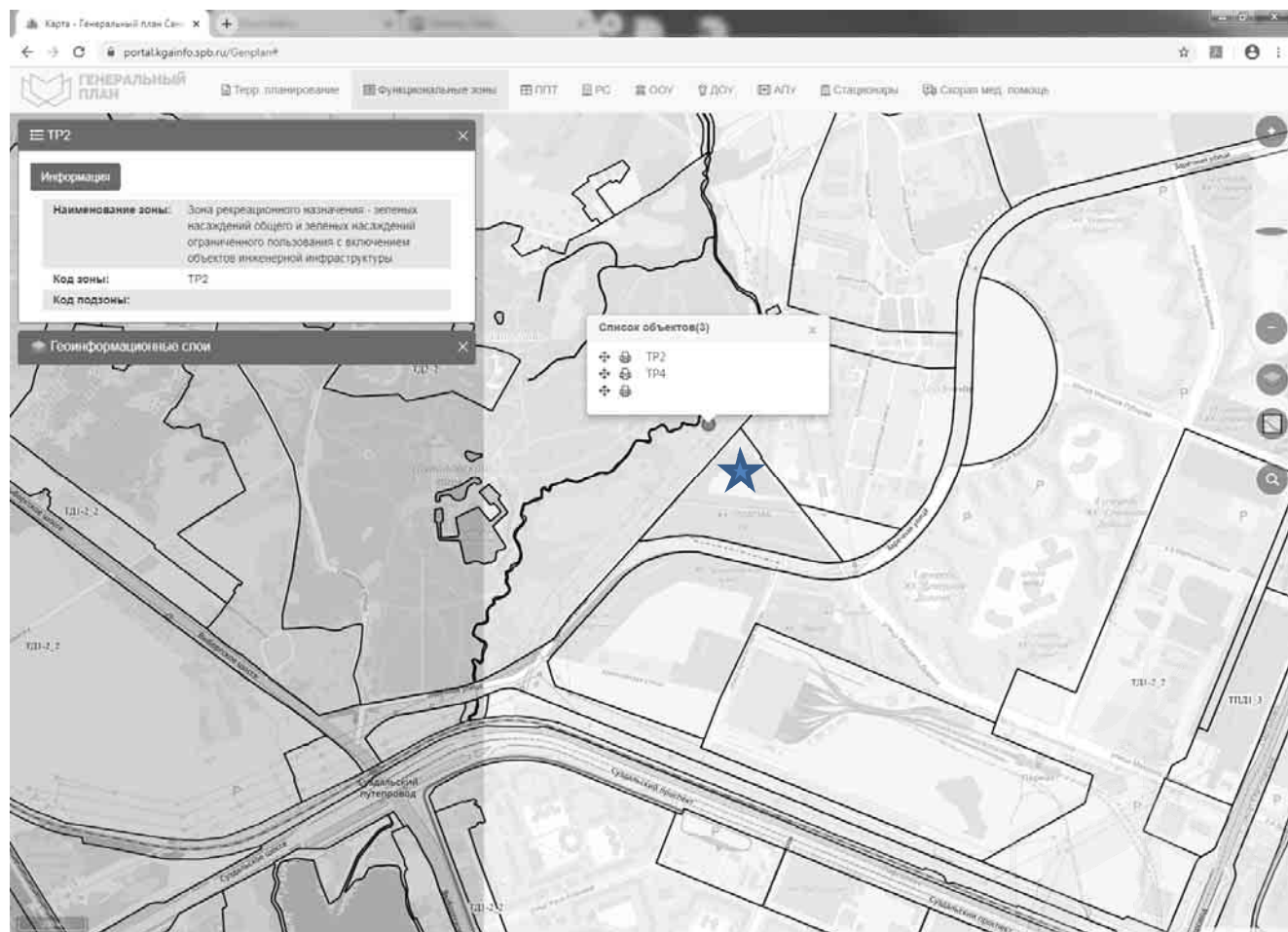
Транспортную доступность общественным транспортом Объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительную: в 1.7. км располагается станция метрополитена «Парнас» и в 350 м расположена автобусная остановка автобуса № 167.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка для коммунального обслуживания.

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), объект оценки располагается в зоне «**Р2**» - зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.

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 28.06.2018 №526), рассматриваемая территория входит в зону «**ТР2**» – зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.



2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-13991 от 20.06.2019 на здание обременений не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-14589 от 21.06.2019 на земельный участок обременений не зарегистрировано.

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком имеются следующие обременения:

- Здание по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, ул. Вологодина, д. 1, корп. 4, литера А, площадью 23,9 кв. м, кадастровый номер 78:36:0013104:10:

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 от 19.01.2009 № 820-7) Объект расположен в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ(36)06 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (Выборгский район), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Р2 - зоне зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТР2 - зоне рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.

- Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Парголово, территория Торфяное, Ольгинская дорога, участок 18, площадью 146 кв.м с кадастровым номером 78:36:0013104:28:

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 от 19.01.2009 № 820-7) Земельный участок расположен в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ(36)06 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (Выборгский район), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Р2 - зоне зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.

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 ТР2 - зоне рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Земельный участок площадью 146 кв. м (весь) находится в водоохранной зоне водного объекта.

Часть Земельного участка площадью 132 кв. м находится в границах объекта землеустройства, являющегося охранной зоной Воздушной линии электропередачи 330 кВ Л417 ПС «Восточная».

Часть Земельного участка площадью 45 кв. м находится в границах береговой полосы водного объекта.

Часть Земельного участка площадью 65 кв. м находится в охранной зоне канализационных сетей.

Земельный участок площадью 146 кв. м (весь) находится в границах прибрежной защитной полосе водного объекта.

Земельный участок площадью 146 кв. м (весь) находится в единой зоне охраняемого природного ландшафта.

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

- охранный зона канализационных сетей;
- береговая полоса водного объекта;
- прибрежная защитная полоса водного объекта;
- единая зона охраняемого природного ландшафта;
- водоохранная зона водного объекта.

В соответствии с дополнительной информацией к Письму Комитета по градостроительству и архитектуре № 2898/19 от 08.04.2019 г.:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» рассматриваемый объект недвижимости по указанному адресу расположен в границах земельного участка площадью 146 кв. м, кадастровый номер 78:36:0013104:28. Вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание. Вид права – собственность. Правообладатель – Санкт-Петербург.

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.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, ул. Вологодина, д. 1, корп. 4, литера А:



Фото №1: Вид адресной таблички здания.



Фото №2. Внешний вид здания



Фото №3: Внешний вид здания.



Фото №4: Вид дороги к здания с восточной стороны.



Фото №5: Оконные проёмы



Фото №6. Дверь



Фото №7. Заваренный дверной проем



Фото №8. Заваренный дверной проем



Фото №9: Окружение



Фото №10: Окружение.



Фото №11: Окружение.



Фото №12: Окружение.



А К Т

контрольного осмотра земельного участка и здания, расположенных по адресу:

г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, ул. Вологодина, д.1, лит. А

г. Санкт-Петербург

«15» июля 2020 г.

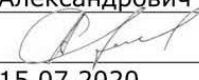
Описание здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1975
Этажность	2
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение

Описание здания по результатам осмотра

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер объекта	78:36:0013104:10
Общая площадь, кв. м	23,9
Назначение	Нежилое
Состояние (по осмотру)	Имеются визуальные повреждения цоколя, стен, оконных и дверных проемов. Объект находится в удовлетворительном состоянии.
Общее состояние объекта	Удовлетворительное
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др).	Входы в здание 1
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение
Текущее использование	Используется, как насосная станция

Сведения о перепланировках:

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев Александр Александрович	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	15.07.2020	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 использование его по назначению после проведения ремонта, это будет являться максимально-эффективным вариантом.*

2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В рамках проведенной оценки учитывается, что одновременно с приватизацией объекта предоставляется покупателю право на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка на земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, территория Торфяное, Ольгинская дорога, участок 18, площадью 146 кв. м, с кадастровым номером 78:36:0013104:28, занимаемого объектом и необходимого для его использования.

В результате рыночная стоимость Объекта оценки: Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, ул. Вологодина, д. 1, корп. 4, лит. А на дату оценки 15.07.2020:

- без НДС составляет округленно:

1 520 000 (Один миллион пятьсот двадцать тысяч) рублей.

- с НДС составляет:

1 824 000 (Один миллион восемьсот двадцать четыре тысячи) рублей.

