

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

- нежилое здание, площадью 780,1 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:21, по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д.43, лит. А;
- земельный участок, площадью 1348 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:115, по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, участок 43.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.08.2020;

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.

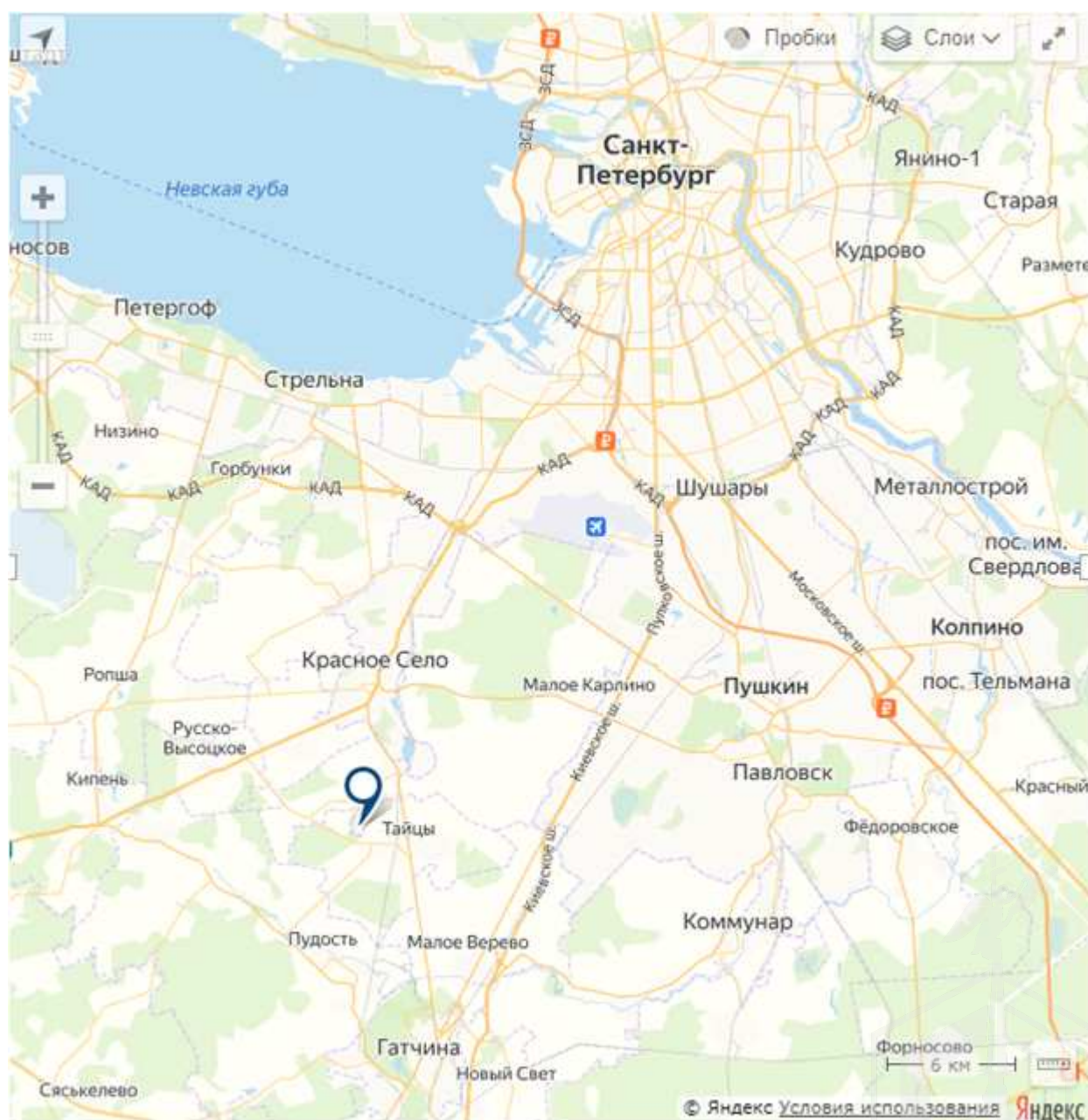


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

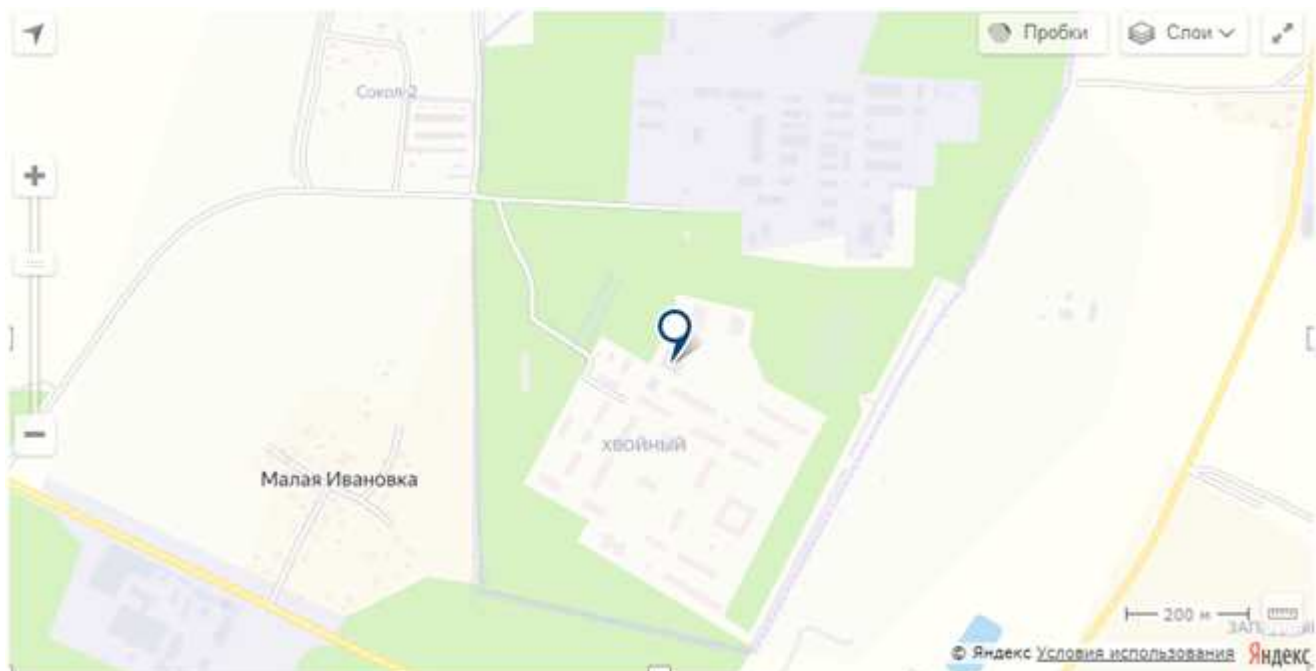


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, Санкт-Петербург, г. Красное Село, территория Хвойный, участок 43		
Площадь земельного участка	1348 кв. м	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН №78/001/004/2020-43157 от 31.03.2020
Кадастровый номер земельного участка	78:45:0009202:115	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН №78/001/004/2020-43157 от 31.03.2020
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 234 965,85	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-43157 от 31.03.2020
Категория земель	земли населенных пунктов	по данным РГИС, выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-8182 от 28.01.2020
Разрешенное использование	Общественное питание	По данным выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-43157 от 31.03.2020
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 10.07.2020 г.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Хвойный, д. 43, лит. А		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	780,1	Согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020
Кадастровый номер	78:45:0009202:21	Согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020
Кадастровая стоимость здания, руб.	20 926 023,98	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020
Тип недвижимости	Нежилое здание	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020
Наименование	Офицерская столовая	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020
Год ввода в эксплуатацию	1961	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020
Год капитального ремонта / реконструкции	Данные отсутствуют	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020
Этажность	1	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020

Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод и канализация демонтированы полностью, теплоснабжение и электроснабжение демонтированы частично	по данным визуального осмотра, Отчет по результатам обследования технического состояния строительных конструкций здания, расположенного по адресу: Россия, Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 43, лит. А.
Текущее использование	На дату оценки не используется	по данным визуального осмотра
Состояние Объекта на дату оценки	Объект законсервирован, не используется, захламлен строительным-бытовым мусором. Крыльцо демонтировано, дверной проем частично заложено.	по данным визуального осмотра и акт обследования объекта нежилого фонда от 10.07.2020 г.
Физический износ	36,5%	По данным отчета по результатам обследования технического состояния строительных конструкций здания, расположенного по адресу: Россия, Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 43, лит. А.

Выводы и рекомендации по эксплуатации объекта оценки по данным отчета по результатам обследования технического состояния строительных конструкций здания, расположенного по адресу: Россия, Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 43, лит. А:

○ Выводы и заключение, представленные в отчете по результатам обследования технического состояния строительных конструкций здания, расположенного по адресу: Россия, Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 43, лит. А, соответствуют состоянию Объекта на момент обследования: Май-Июнь 2020 г.

○ По результатам проведения технического обследования строительных конструкций здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, хвойный, д.43, Литера А., сделаны следующие выводы: общее техническое состояние строительных конструкций Объекта по ГОСТ 31937-2011 оценивается как ограниченно- работоспособное. Общий физический износ составляет 36,5 %.

○ В виду следующих факторов:

- повреждены конструкции стен, перекрытий, покрытие крыши, отсутствие вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундамента.
- физического износа (36,5%), который приводит к снижению эксплуатационных характеристик;
- Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта. Рекомендуется выполнить капитальный ремонт по отдельно разработанному проекту.



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающей 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.*

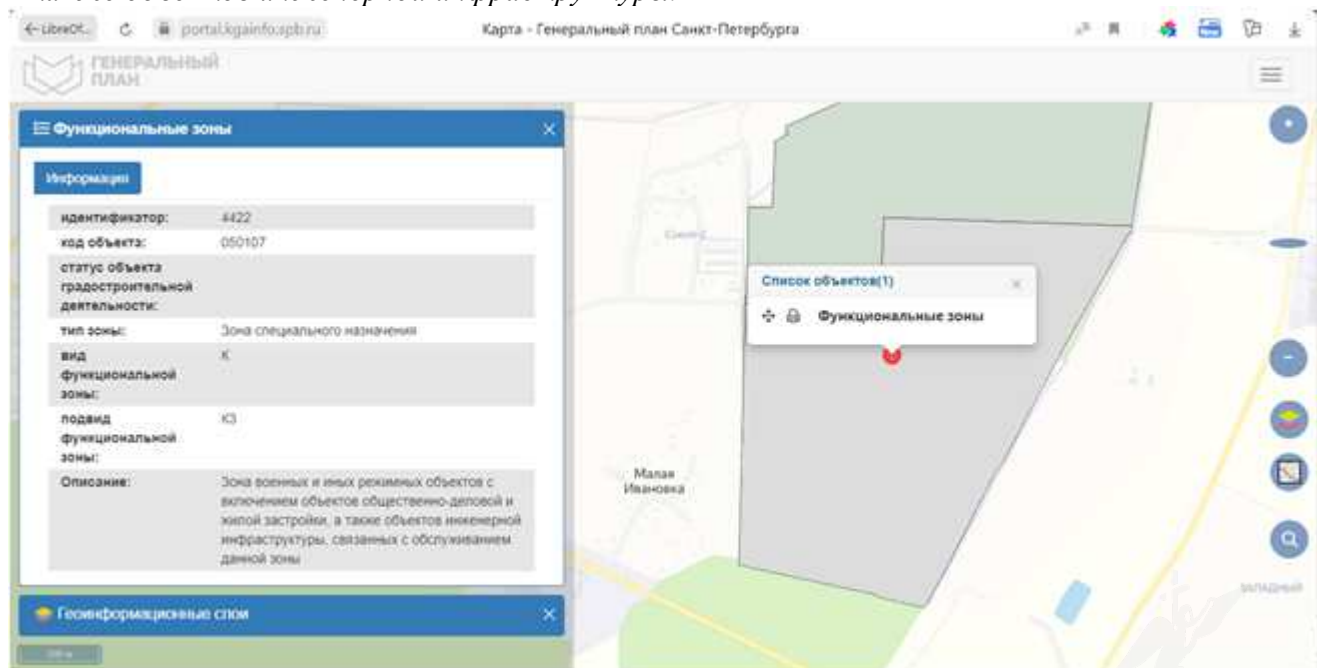


Рисунок 3. Расположение объекта на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга



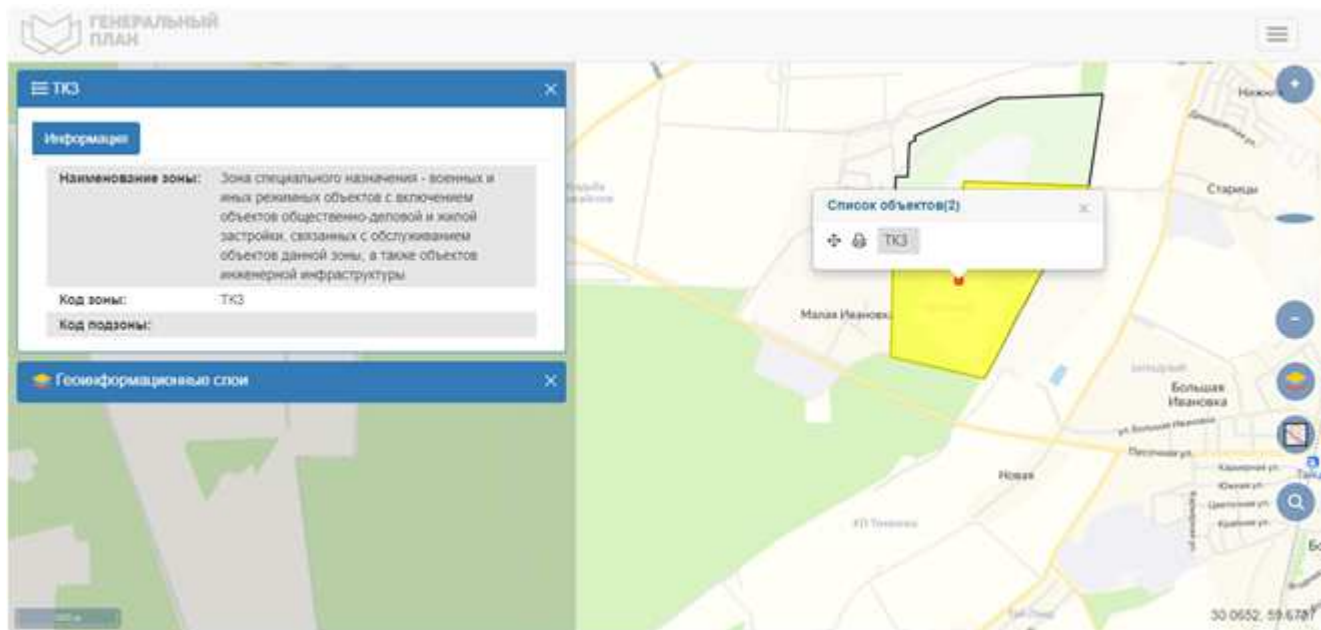


Рисунок 4. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ)

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок №78/001/004/2020-43157 от 31.03.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, участок 43, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание №78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020 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) №01-25-6563/20-0-1 от 14.04.2020 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, город. Красное Село, Хвойный, д. 43, 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 № 01-25-11090/20-0-1 от 03.07.2020: 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 43, кадастровый 78:45:0009202:115, находится за пределами зон охраны объектов.

Объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, участок 43, 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 10.04.2020 № 6976-5-1-2 Объект оценки, расположенный по адресу Санкт-Петербург, г. Красное Село, территория Хвойный, д. 43, лит. А не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-12839/20-0-1 от 26.06.2020: земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, участок 43, кадастровый номер 78:45:0009202:115, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

В соответствии с распоряжением КИО № 1385-рз от 05.08.2020 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 43, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,

г. Красное Село, территория Хвойный, участок 43» объект оценки имеет следующие обременения (ограничения):

Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 43, литера А, площадью 780,1 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:21:

- 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 43, площадью 1348 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:115:

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 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.

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

- охранная зона канализационных сетей;
- охранная зона водопроводных сетей.

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. 43, лит. А



Фото №1: Внешний вид здания



Фото №2: Внешний вид здания (главный вход)



Фото №3: Внешний вид здания



Фото №4: Внешний вид здания



Фото №5: Внешний вид здания



Фото №6: Внешний вид здания





Фото №7: Повреждения отделки фасада



Фото №8: Повреждения отделки фасада



Фото №9: Окружение объекта



Фото №10: Окружение объекта



Фото №11: Окружение объекта



Фото №12: Окружение объекта



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке, по адресу:
Санкт-Петербург, город Красное Село, п. Хвойный, д. 43, лит. А

Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, п. Хвойный, д. 43, лит. А
Объект оценки	Земельный участок площадью 1348 кв. м., кадастровый номер 78:45:0009202:115. Нежилое здание площадью 780,1 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:21
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1348
Кадастровый номер ЗУ	78:45:0009202:115.
Общая площадь здания, кв. м	780,1
Кадастровый номер здания	78:45:0009202:21
Кадастровая стоимость, руб.	20 926 023,98
Выписка из ЕГРН	№ 78/001/004/2020-42040 от 26.03.2020
Вид права	Право собственности
Вид, номер, дата государственной регистрации права	Собственность, № 78:45:0009202:21-78/035/2017-3 от 04.09.2017
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Тип недвижимости	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Офицерская столовая
Этажность здания	1
Дата осмотра	07.08.2020 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, захвачен строительным мусором. Крыльцо демонтировано, дверной проем частично заложен. Общее состояние – неудовлетворительное. На фасадах здания имеются обрушение отделочного слоя – плитки. Оконные проемы защиты, рамы оконные – деревянные. Ранее эксплуатировался как офицерская столовая.
Состояние	Неудовлетворительное
Расположение относительно красной линии	Красная линия
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод и канализация полностью демонтированы, система электроснабжения демонтирована частично, система отопления частично демонтирована.
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	07.08.2020	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 в качестве объекта складского 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, участок 43, площадью 1348, кв. м	1 600 000	1 600 000 ¹
2	Нежилое здание, Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, 43А, площадью 780,1 кв. м	5 200 000	6 240 000
	Итого:	6 800 000	7 840 000

¹ Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ

