

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ):

- нежилое здание, расположенное по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А, общая площадь 33,6 кв. м, кадастровый номер 78:36:0013367:1170
- нежилое здание, расположенное по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера Б, общая площадь 19,5 кв. м, кадастровый номер 78:36:0013367:1011

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.10.2020;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 26.10.2020;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на нежилое здание, расположенное по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А, общая площадь 33,6 кв. м, кадастровый номер 78:36:0013367:1170 – право собственности.
- на нежилое здание, расположенное по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера Б, общая площадь 19,5 кв. м, кадастровый номер 78:36:0013367:1011 – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ.

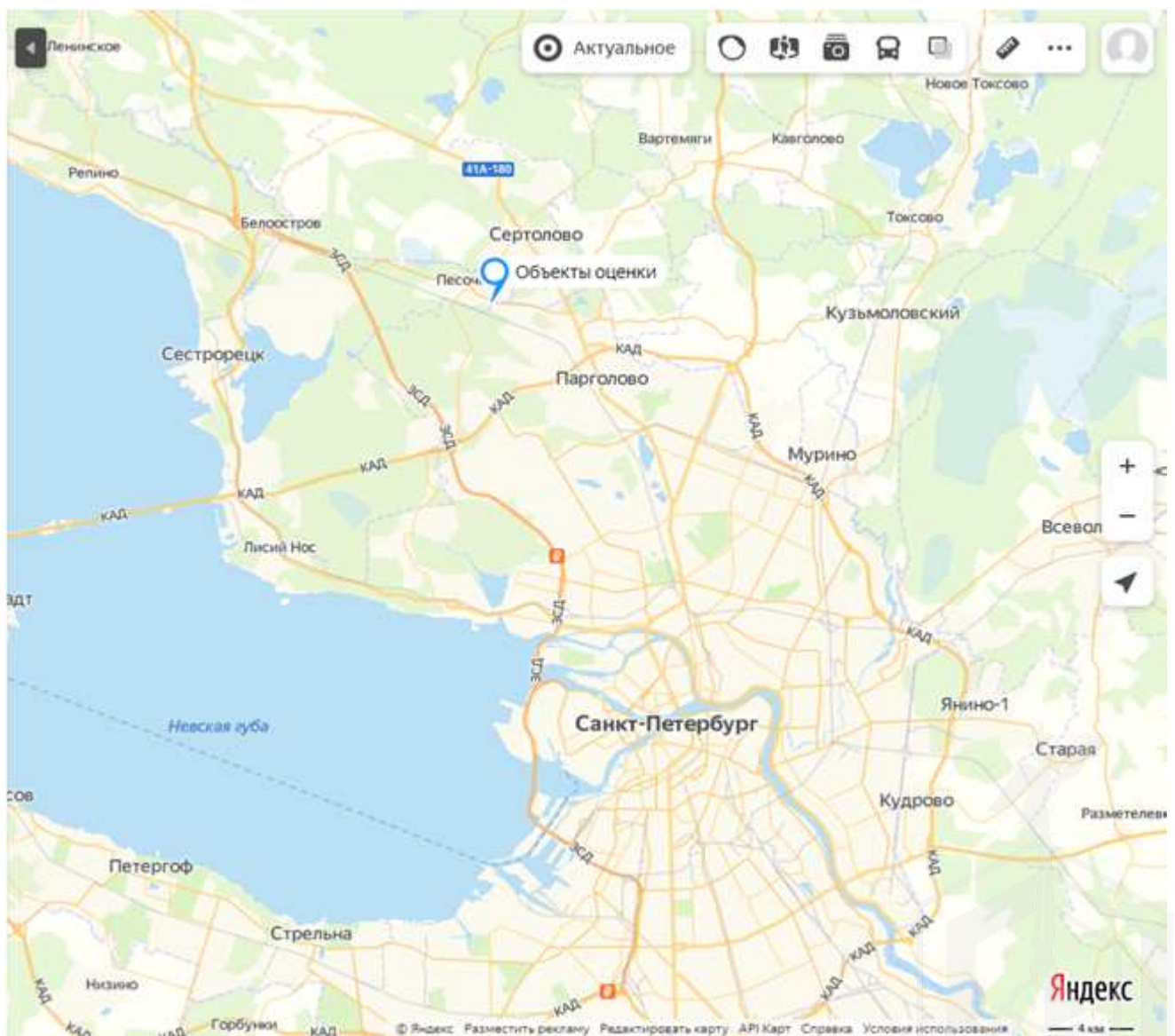


Рисунок 1. Местоположение оцениваемых объектов на карте Санкт-Петербурга

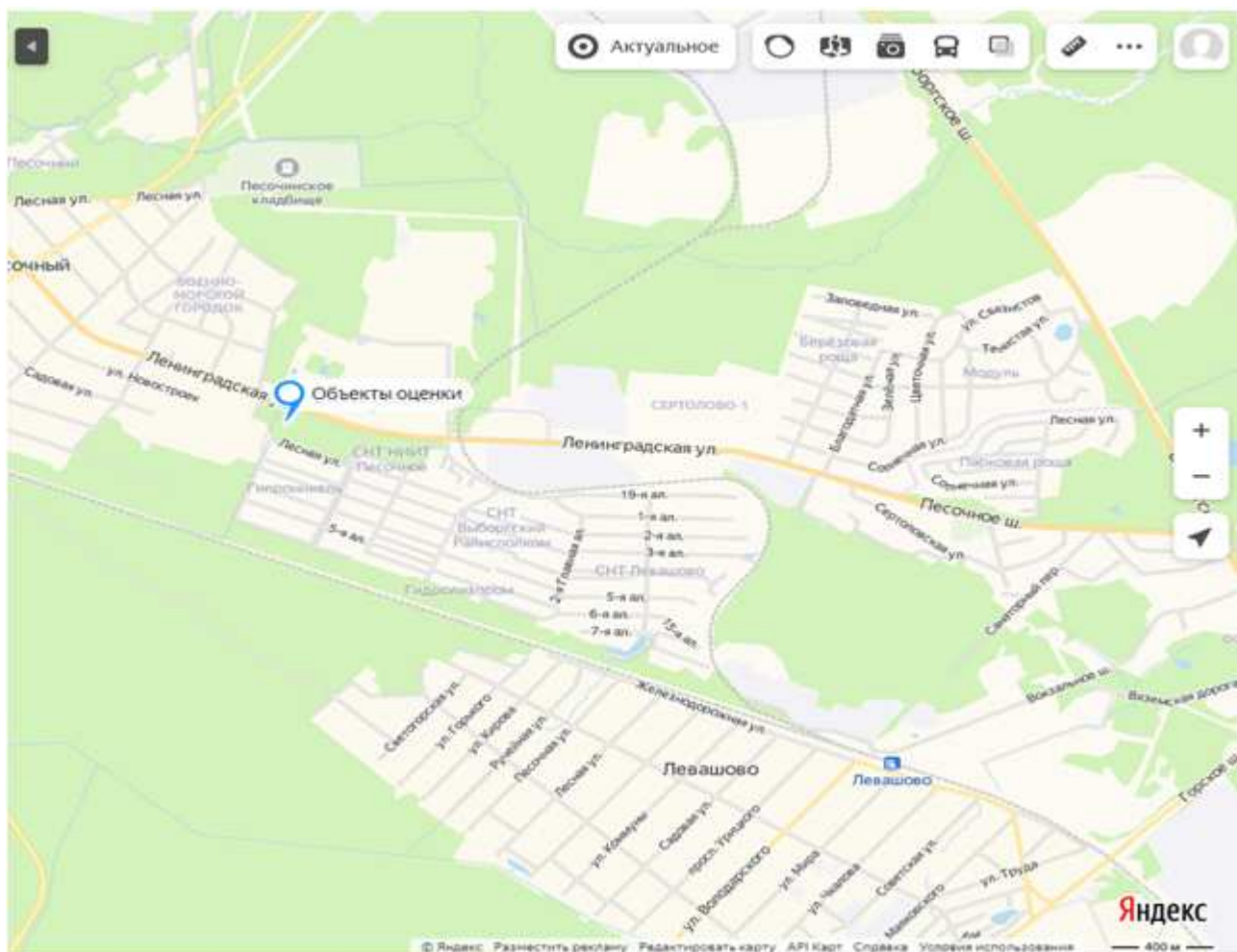


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов



Рисунок 3. Локальное местоположение оцениваемых объектов

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А		
Площадь земельного участка, кв. м	1352 +/- 13	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра ¹ , выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-23093043 от 22.09.2020
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013367:103	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23093043 от 22.09.2020
Кадастровая стоимость земельного участка, руб	2 230 848	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23093043 от 22.09.2020
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23093043 от 22.09.2020
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства, для иных видов жилой застройки	по данным Росреестра, выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23093043 от 22.09.2020
Подъезд к участку	Свободный	по данным визуального осмотра
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 09.09.2020

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А		
Площадь здания, кв. м	33,6	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Кадастровый номер	78:36:0013367:1170	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Кадастровая стоимость, руб.	689 367,02	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Дата внесения стоимости:	09.01.2019	по данным Росреестра
Дата определения стоимости:	01.01.2018	по данным Росреестра
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	921 645	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.08.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.08.2020
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание шатра над арт. скважиной)	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные, Дощатые	по данным Росреестра
(ОКС) Завершение строительства:	1960	по данным Росреестра
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Собственник	№ 78-78-39/112/2012-397 от 30.10.2008	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020
Входы	Нет данных	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 09.09.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Утрачены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 09.09.2020 г.
Состояние объекта	Неудовлетворительное/руинированное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от

¹ <https://rosreestr.gov.ru/>

09.09.2020 г.

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера Б

Площадь здания, кв. м	19,5	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23091878 от 22.09.2020
Кадастровый номер	78:36:0013367:1011	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН №КУВИ-002/2020-23091878 от 22.09.2020
Кадастровая стоимость, руб.	2 812 899,88	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23091878 от 22.09.2020
Дата внесения стоимости:	09.01.2019	по данным Росреестра
Дата определения стоимости:	01.01.2018	по данным Росреестра
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	4 784 946,17	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г., руб.	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.09.2020
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, водонапорная башня)	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23091878 от 22.09.2020
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные	по данным Росреестра
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1997	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23091878 от 22.09.2020
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-КУВИ-002/2020-23091878 от 22.09.2020
Собственник	№ 78-01-20/2004-510.1 от 26.04.2004	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23091878 от 22.09.2020
Входы	1	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 09.09.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Нет данных	по данным визуального осмотра и Акта обследования объектов нежилого фонда от 09.09.2020 г.
Состояние объекта	Неудовлетворительное, износ здания составляет 78%. Здание аварийное, согласно техническому обследованию здание рекомендовано демонтировать	по данным визуального осмотра, Акта обследования объектов нежилого фонда от 09.09.2020 г. и Отчета технического состояния по состоянию на ноябрь 2019 г.



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающего типа землепользования

Объекты оценки расположен в пос. Парголово, где ближайшее окружение представлено частными домами садоводческого некоммерческого товарищества Гипроникель, хосписом СПб ГКУЗ Хоспис № 1, ФГБУ НМИЦ онкологии им. Н. Н. Петрова Минздрава России, Курортным Пансионатом для пожилых людей, жилым комплексом «Живи! В Курортном».

Транспортная доступность

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «НИИ онкологии имени Н. Н. Петрова» расположена на расстоянии около 130 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы– 109, 109Б, 109А, 497, 671, 679, 830Д, маршрутное такси: К-259, К-680. На расстоянии 1,9 км от Объекта оценки расположена ж/д станция «Песочное». До ближайшей станции метро – Парнас – 16 км.

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 «Р» и подзоне «Р2» - Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения

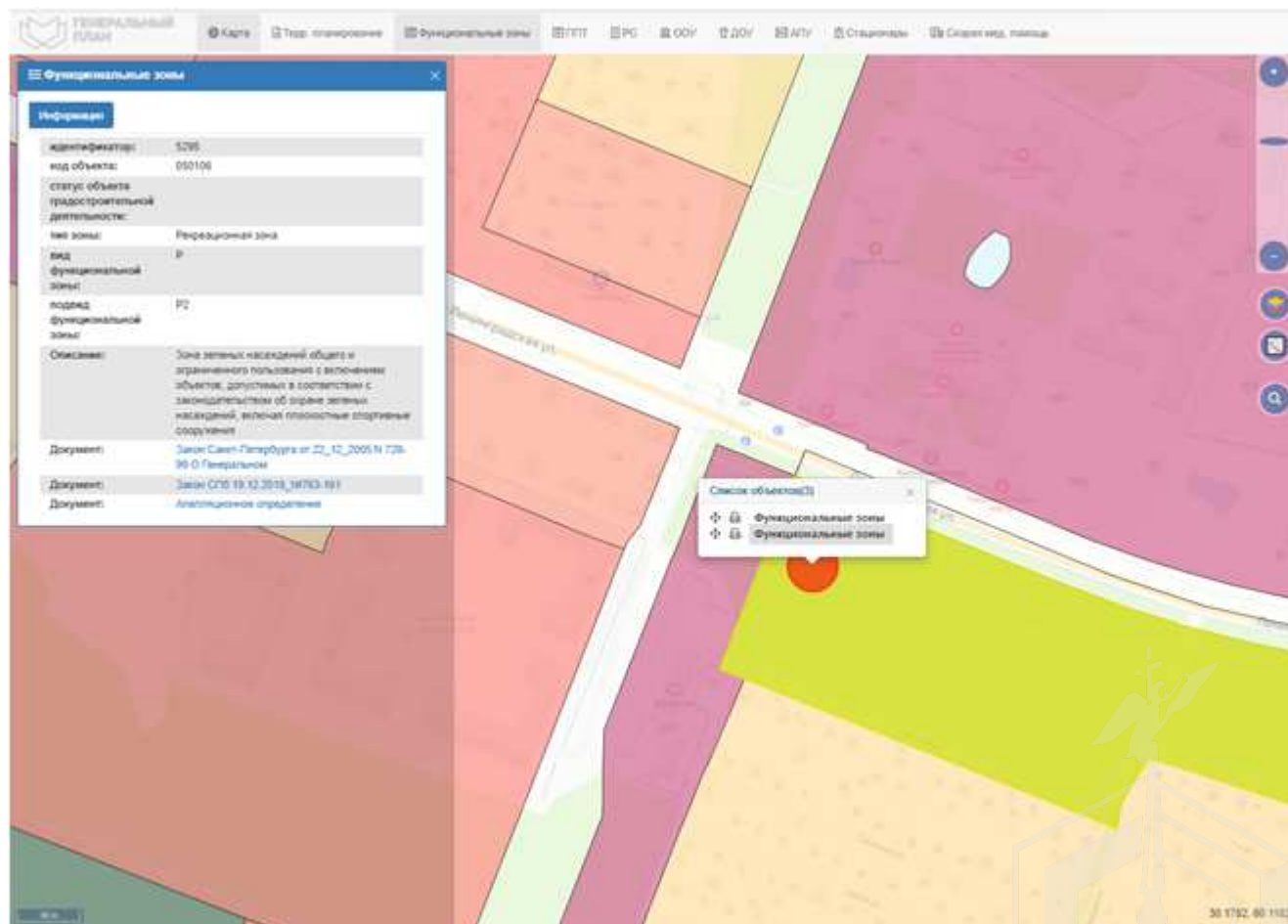


Рисунок 3. Расположение Объектов оценки на карте функционального зонирования

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 зону «ТР2» – зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.

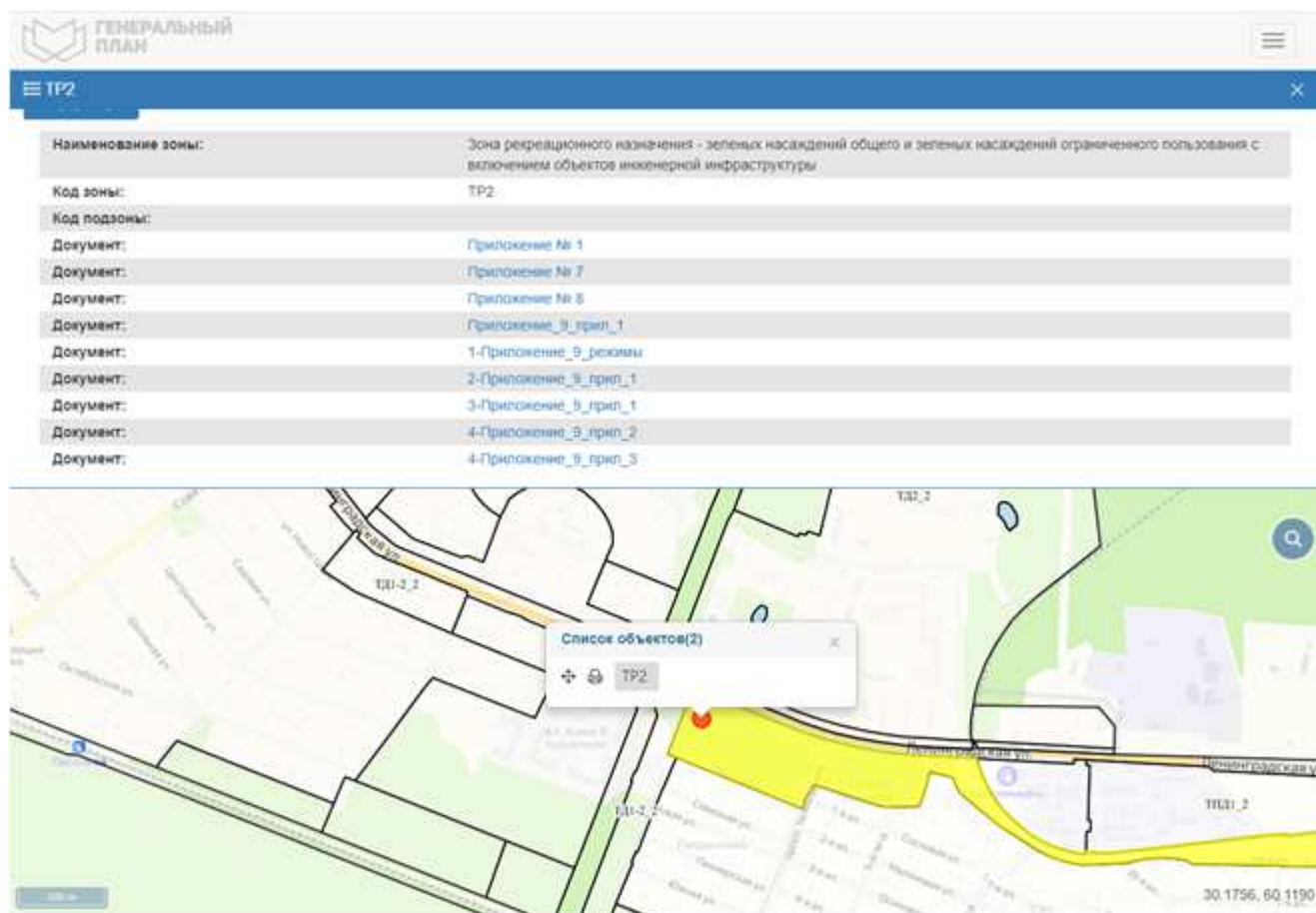


Рисунок 4. Расположение Объектов оценки на карте территориального планирования

2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23093043 от 22.09.2020, ограничений (обременений) прав на земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23090590 от 22.09.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-23091878 от 22.09.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера Б, не зарегистрировано.

В соответствии с распоряжением КИО Санкт-Петербурга № 2126-РЗ от 20.10.2020 утверждены условия приватизации объектов нежилого фонда с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А.

В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-21-18-27801/20 от 10.08.2020 участок, на котором располагаются Объекты оценки, включен в Перечень зеленых насаждений общего пользования городского назначения (ЗНОП №3271 площадь, 2,83 га – сквер б/н на Ленинградской ул. у д.85). Согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-14527/20-0-1 от 30.07.2020, земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых территорий.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-13157/20-0-1 от 18.08.2020 Объекты оценки не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Расположены за пределами границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. В пределах границ вышеуказанных участков 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 участков непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербург № ИП-130-118 от 21.10.2020 объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, лит. А и Б, не являются объектами гражданской обороны.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербург №8014-5-1-2 от 18.06.2019 в связи с отсутствием объектов гражданской обороны на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, лит. А, дополнительных к установленным законодательством условиям уничтожения нежилых зданий Главное управление не имеет.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85 литера А и Б



Фото №1: Вид на водонапорную башню (лит. Б)



Фото №2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото №3: Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото №4: Ближайшее окружение Объекта оценки (спортивная площадка)



Фото №5: Ближайшее окружение Объекта оценки (спортивная площадка)



Фото №6. Вид на водонапорную башню (лит. Б)



Фото №7. Объекты оценки лит. А и лит. Б



Фото №8. Заложенный оконный проем, лит. Б



Фото №9: Водонапорная башня (лит. Б)



Фото №10: Водонапорная башня (лит. Б)



Фото №11: Водонапорная башня (лит. Б)



Фото №12: Водонапорная башня (лит. Б)



Фото №13 Водонапорная башня (лит. Б)



Фото №14: Водонапорная башня (лит. Б)



Фото №15: Здание шатра над арт. Скважиной (лит. А)



Фото №16: Здание шатра над арт. Скважиной (лит. А)

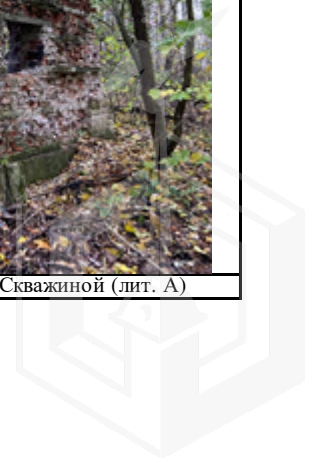




Фото №17: Ближайшее окружение: проезд



Фото №18: Ближайшее окружение: проезд



Фото №19: Ближайшее окружение: проезд



Фото №20: Вид на Объект оценки со стороны дороги (проезда)



А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, лит. А и Б

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85.
Объект оценки	Нежилое здание, по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85 лит. А, площадью 33,6 кв. м, кад. номер 78:36:0013367:1170.
	Нежилое здание, по адресу: пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85 лит. Б, площадью 19,5 кв. м, кад. номер 78:36:0013367:1011.
Тип недвижимости	Нежилые здания
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	Литера А – 33,6 кв. м, Литера Б – 19,5 кв. м.
Площадь земельного участка, на котором располагаются здания	1352 кв. м.
Кадастровый номер ЗУ	78:36:0013367:103
Этажность зданий,	Литера А – 1, в том числе подземных 0, Литера Б – 1, в том числе подземных 0.
Кадастровые номера	Литера А – 78:36:0013367:1170, Литера Б – 78:36:0013367:1011.
Кадастровая стоимость, руб.	Литера А – 689 367,02 Литера Б – 2 812 899,88 Земельный участок: 2 230 848
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Литера А - Собственность 78-78-39/112/2012-397 30.10.2012 00:00:00, Литера Б - Собственность 78-01-20/2004-510.1 26.04.2004 00:00:00. Земельный участок: Собственность 78-78/039-78/061/024/2015-142/1 29.10.2015 12:37:26
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.10.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Земельный участок покрыт древесно-кустарниковой растительностью и высокоствольными деревьями. В границах участка находятся 2 капитальных строения, секции бетонного ограждения, складирован бытовой мусор. - Здание по адресу пос. Парголово, Ленинградская ул., д. 85, лит. А частично разрушено. Состояние: неудовлетворительное \ руинированное. Элементы благоустройства утрачены. - Здание по адресу пос. Парголово, Ленинградская ул., д. 85, лит. Б - водонапорная башня, входы и оконные проемы заложены кирпичом. Состояние: удовлетворительное. Элементы благоустройства – данных нет.
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	23.10.2020	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 демонтаж существующих зданий и строительство на земельном участке объекта коммунально-бытового обслуживания.*

2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В рамках проведения оценку учесть, что одновременно с приватизацией объектов предоставляется покупателю право на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Ленинградская ул., д.85, литера А, площадью 1352 кв. м, с кадастровым номером 78:36:0013367:103, занимаемого объектами и необходимого для их использования.

Ввиду того, что здание лит. А является разрушенным (по данным осмотра состояние объекта – неудовлетворительное/руинное), то стоимость этого объекта определялась по выходу материала. Стоимость прав аренды на земельный участок площадью 1352 кв. м, с кадастровым номером 78:36:0013367:103, Оценщик относит на водонапорную башню (лит. Б).

В результате рыночная стоимость Объекта оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Литера	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание	пос. Парголово,	А	33,6	78:36:0013367:1170	2 200	2 640
2	Нежилое здание	Ленинградская ул., д.85	Б	19,5	78:36:0013367:1011	2 800 000	3 360 000
Итого:						2 802 200	3 362 640

