КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ):

- **нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, 4 794,5 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1031;**
- **нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Б, 278,1 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1032;**
- **нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. В, 92,3 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1033;**
- **нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Д, 10,7 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1007;**
- **нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Ж, 2 478,4 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1034;**

- земельный участок, расположенный по адресу; Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, 15186 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:36

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 09.07.2020 г.;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 21.07.2020 г.;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

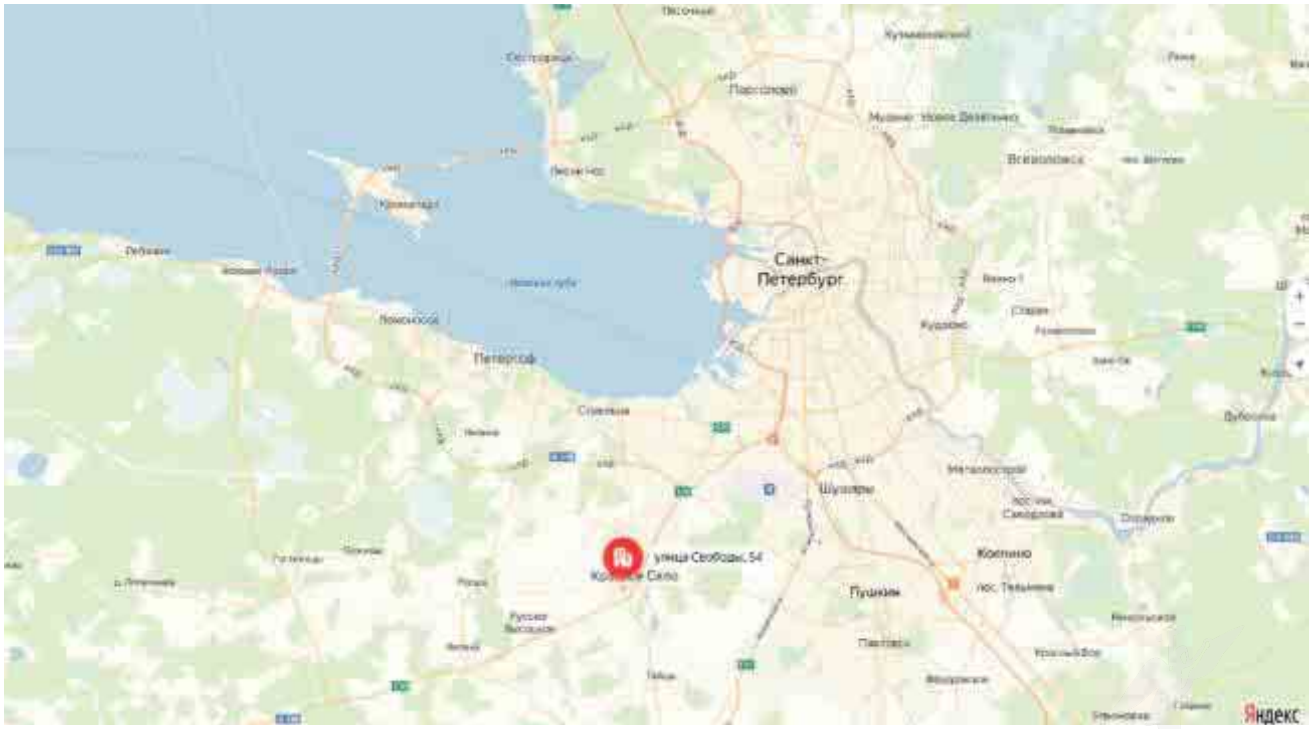

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте С-Петербурга

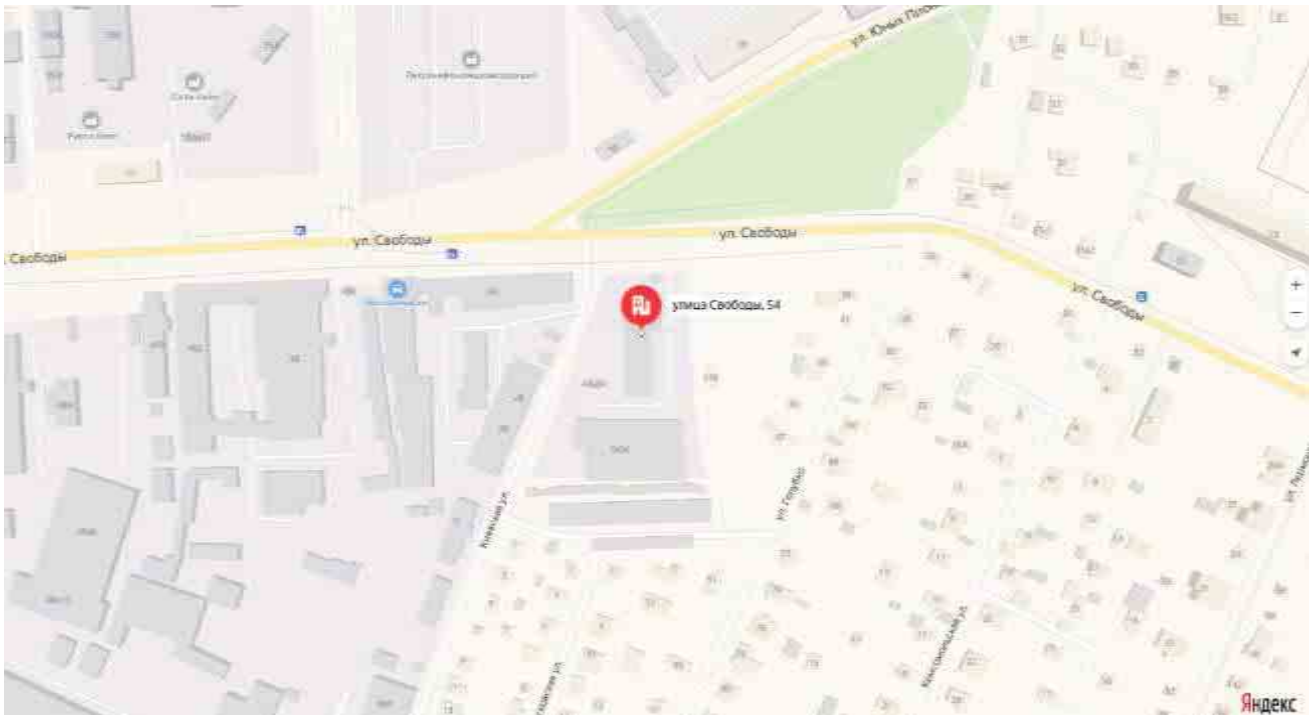

Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Красное Село



Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Красное Село. Вид со спутника.

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу; Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, 15 186 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:36, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	15 186 кв. м	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31080 от 08.07.2019, по данным Росреестра[1]
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009048:36	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31080 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	29 636 335,49	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31080 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Категория земель	земли населенных пунктов	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31080 от 08.07.2019, по данным Росреестра, по данным РГИС[2]
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31080 от 08.07.2019, по данным Росреестра, по данным РГИС
Подъезд к участку	без ограничений	по данным визуального осмотра
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На участке имеются следующие ограничения и обременения: охранная зона водопроводной сети, охранная зона тепловой сети, охранная зона канализационной сети, а также имеется ограничение на земельный участок на проезд и проход к трансформаторной подстанции, находящаяся внутри объекта оценки. Следовательно объект оценки (земельный участок) имеет в своем составе электроснабжение, канализацию, водопровод и теплоснабжение.	по данным визуального осмотра и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31080 от 08.07.2019

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, 4 794,5 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1031, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	4 794,5	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31056 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009048:1031	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31056 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	62 039 087,68	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31056 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31056 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Наименование	Производственное	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31056 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1960	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31056 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	3, в том числе подземных подвал	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31056 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не обеспечены	по данным визуального осмотра

[1] http://pkk5.rosreestr.ru

[2] http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Б, 278,1 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1032, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	278,1	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31074 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009048:1032	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31074 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 898 152,89	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31074 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31074 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Наименование	Механические мастерские	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31074 от 08.07.2019
Год ввода в эксплуатацию	1960	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31074 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31074 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не обеспечены	по данным визуального осмотра
Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. В, 92,3 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1033, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	92,3	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31072 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009048:1033	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31072 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	4 247 007,84	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31072 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31072 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Наименование	Котельная	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31072 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1960	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31072 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1, в том числе подземных подвал	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31072 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не обеспечены	по данным визуального осмотра
Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Д, 10,7 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1007, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	10,7	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31066 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009048:1007	Согласно Заданию на оценку
Кадастровая стоимость здания, руб.	158 089,36	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31066 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31066 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Наименование	Проходная	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31066 от 08.07.2019
Год ввода в эксплуатацию	1962	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31066 от 08.07.2019, по данным Росреестра

Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31066 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не обеспечены	по данным визуального осмотра
Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Ж, 2 478,4 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1034, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	2 478,4	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31064 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009048:1034	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31064 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	31 717 115,57	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31064 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31064 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Наименование	Склад сырья	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31064 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	2008	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31064 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-31064 от 08.07.2019, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не обеспечены	по данным визуального осмотра

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в промышленной зоне г. Красное Село. Ближайшее окружение объекта оценки представлено с северной, западной и южной стороны объектами производственно-складского назначения, а с восточной стороны – объектами малоэтажной жилой застройки.

Транспортная доступность

Объект оценки удален от оживленной транспортной магистрали – Кингисеппское шоссе на расстояние около 1,1 км по транспортно-дорожной сети. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытия – хорошее.

Объект оценки удален от ж/д станции «Красное Село» на расстоянии более 2 км.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Остановка улица Юных Пионеров» расположена на расстоянии около 120 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 146, 443, 454, 639А, а также маршрутные такси 639В.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка для размещения производственных объектов.

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 ***«ПД»*** - *зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, 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 23.07.2019 №464), рассматриваемая территория входит в зону Зона ***«ТП1»*** *– производственная зона объектов пищевой промышленности, а также объектов легкой и целлюлозно-бумажной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.*

Градостроительная документация по планировке территории

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 №1474 (в редакции от 12.05.2009) «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Красносельская» в Красносельском районе» утвержден проект планировки и межевания территории, включающий рассматриваемые объекты.

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории рассматриваемые объекты расположены в границах застроенного земельного участка б/н (функциональное назначение объекта капитального строительства не указано).

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 СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. От 15.03.2019, с изм. От 28.03.2019).



Рисунок 3. Объекты на карте ПЗЗ г. Санкт-Петербурга

<u>История объекта и его состояние</u>

Красносельская фабрика перо-пуховых изделий была создана после Великой Отечественной войны, принадлежала ведомству Министерства мясной и молочной промышленности РСФСР и изначально находилась в центре Ленинграда на территории Апраксина двора, но впоследствии была перенесена в отдельное здание в Красном селе. С 1950-х до 2012 года это была фабрика по производству изделий из пера и пуха, в последнее время своего существования она именовалась ЗАО «Матэн».

В 2017 году СМУ-302, осуществляло консервацию объекта.

В сентябре 2019-го Жилищное агентство Красносельского района также осуществляло консервацию объекта (установка дверей, ворот, окон «из любых материалов»).

В настоящее время объект не эксплуатируется.

Источники:

- http://www.krasnosel.com/2-news/5833-pukh-i-pero-snova-konserviruyut

-https://ok-inform.ru/photoarchive/stories/puh-i-pero.html

-http://krasnosel.com/2-news/4071-ni-pukha-ni-pera?__cf_chl_jschl_tk__=1ca9a4782573b18dcee6d712d939f952e38046d4-1581495973-0-Aa7FHw4qx464vIryMe09bpAmfgF3VewfgJbQsPYTSPg_L_VLF97hjO8FrNRBOLzKVJ0qsIiFTDksSwQfMc-h9SMedlgyhyZMSZEqxzY-lwZlZqzmWMy58wCOwHdYR_nFCfoBwkg3oRmFhWK7nq-stfxJepTgxCCEPvh5qbI97sCb7fASjiKZyLGYB6SWsapodA5dKo1ujA3g14KxlWNprUEgBK5s1aeFUcq8Pun_LJD8YOYTU1sP1zL7B3Tz4O29BPojJzJe4Jc1bbOvEKkQbL35Ywk5UpjWK9osALaEJqvp-9cEUBvgHGFPhbb7xnZ2Ng

	
Фото №1: Внутренние помещения – главный корпус	Фото №2: Вид лифта



Фото №3: Вид конвеера – главный корпус (лит.А)



Фото №4: Внутренние помещения – главный корпус (лит. А)



Фото №5: Внутренние помещения – главный корпус (лит. А)



Фото №6: Внутренние помещения – главный корпус (лит. А)



Фото №7: Внутренние помещения – главный корпус (лит. А)



Фото №8: Внутренние помещения – главный корпус (лит. А)



Фото №9: Оборудование – главный корпус (лит. А)



Фото №10: Внутренние помещения – главный корпус (лит. А)



Фото №11: Внутренние помещения – главный корпус (лит. А)



Фото №12: Вид крыши – главный корпус (лит. А)

Источник: *https://swalker.org/zavodi/4062-krasnoselskaya-puho-perevaya-fabrika.html, https://ok-inform.ru/photoarchive/stories/puh-i-pero.html*

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-31080 от 08.07.2019, на земельный участок расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, площадью 15186 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009048:36, объект имеет следующие ограничения (обременений) прав:

- охранная зона водопроводных сетей площадью 191 кв. м (78-7835-/014/2012-220 от 27.04.2012г.);
- охранная зона канализационных сетей площадью 3 кв. м (78-7835-/014/2012-220 от 27.04.2012г.);
- охранная зона тепловых сетей площадью 1242 кв. м (78-7835-/014/2012-220 от 27.04.2012г.);
- право прохода и проезда площадью 185 кв. м (78-7835-/014/2012-220 от 27.04.2012г.);

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-31056 от 08.07.2019, на нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, площадью 4794,5 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009048:1031, ограничения (обременений) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-31074 от 08.07.2019, на нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Б, площадью 278,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009048:1032, ограничения (обременений) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-31072 от 08.07.2019, на нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. В, площадью 92,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009048:1033, ограничения (обременений) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-31066 от 08.07.2019, на нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Д, площадью 10,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009048:1007, ограничения (обременений) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/006/2019-31064 от 08.07.2019, на нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Ж, площадью 2478,4 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009048:1034, ограничения (обременений) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга № 01-17922/19-0-1 от 25.07.2019 г., земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, площадью 15186 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009048:36, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий. На данном земельном участке отсутствуют пункты наблюдения за состоянием окружающей среды, входящие в территориальную систему наблюдения за состоянием окружающей среды на территории Санкт-Петербурга, объекты государственных мелиоративных систем, и отдельно расположенные гидротехнические сооружения, водные объекты, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы и береговые полосы водных объектов. По имеющимся в Комитете данным, данный участок частично попадает в границы 2-го и 3-го поясов зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения – водозабора «Красносельский» (месторождение подземных вод «Ижорское»). Правила и режим хозяйственного использования территории поясов зон санитарной охраны устанавливаются СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», введенными в действие Постановлением Главного государственного врача Российской Федерации от 14.03.2002г. №10.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга № 01-17922/19-2-1 от 06.07.2020 г., земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, площадью 15186 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009048:36, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий. По имеющимся в Комитете данным, учитывая письмо ГУП «Водоканал Санкт - Петербурга» (№ Исх-336/42 от 19.06.2020), на территории рассматриваемого участка подземные и поверхностные источники водоснабжения отсутствуют, и в границы зон санитарной охраны подземных и поверхностных источников водоснабжения участок не попадает.

В соответствии с письмом Главного управления Министерства РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по г. Санкт-Петербургу №9901-5-1-2 от 24.07.2019г. объекты недвижимости, расположенные по адресам: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, Б, В, Д, Ж, не являются объектами гражданской обороны.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-15243/19-0-1 от 23.07.2019г., земельный участок, расположенный по

адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. В пределах границ вышеуказанного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-15002/19-0-1/1, №01-25-15002/19-0-1/2, №01-25-15002/19-0-1/3, №01-25-15002/19-0-1/4, №01-25-15002/19-0-1/5 от 17.07.2019г., объекты, расположенный по адресам: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, Б, В, Д, Ж, не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объекты расположены вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, дом 54, литера А:










2. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, дом 54, литера Б:







3. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, дом 54, литера В:





4. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, дом 54, литера Д:





5. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, дом 54, литера Ж:









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 использование его по назначению в качестве комплекса недвижимого имущества производственно-складского назначения после проведения капитального ремонт или реконструкции.*

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, с НДС, руб.	59 920 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, без НДС, руб.	56 000 000
Доля объекта капитального строительства в стоимости Объекта оценки, без НДС, руб.	19 600 000
Доля земельного участка в стоимости Объекта оценки (НДС не облагается), руб.	36 400 000

Минимальная граница диапазона стоимости 39 100 000 руб. без НДС.

Максимальная граница диапазона стоимости 60 800 000 руб. без НДС.

Результаты проведения оценки пообъектно:

№	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Расчетное значение рыночной стоимости объектов, руб. без НДС	Расчетное значение рыночной стоимости объектов, руб. с НДС
1	Земельный участок, Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, 15186 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:36	-	36 400 000	36 400 000*
2	Нежилое здание, Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Б, 278,1 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1032	5 140 552,00	1 250 000	1 500 000
3	Нежилое здание, Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Д, 10,7 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1007	169 176,60	40 000	48 000
4	Нежилое здание, Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. Ж, 2478,4 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1034	21 110 200,00	5 150 000	6 180 000
5	Главный корпус, Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. А, 4794,5 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1031	52 547 760,00	12 820 000	15 384 000
6	Котельная, Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д. 54, лит. В, 92,3 кв. м, кад. номер 78:40:0009048:1033	1 389 096,00	340 000	408 000
	Итого:	80 356 784,60	56 000 000	59 920 000
*Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ				