

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

- нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А, кад. номер 78:38:0022418:2009;
- земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Александровская улица, участок 10, кад. номер 78:38:0022418:2217.

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 02.03.2021 г.;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 04.03.2021 г.;

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.

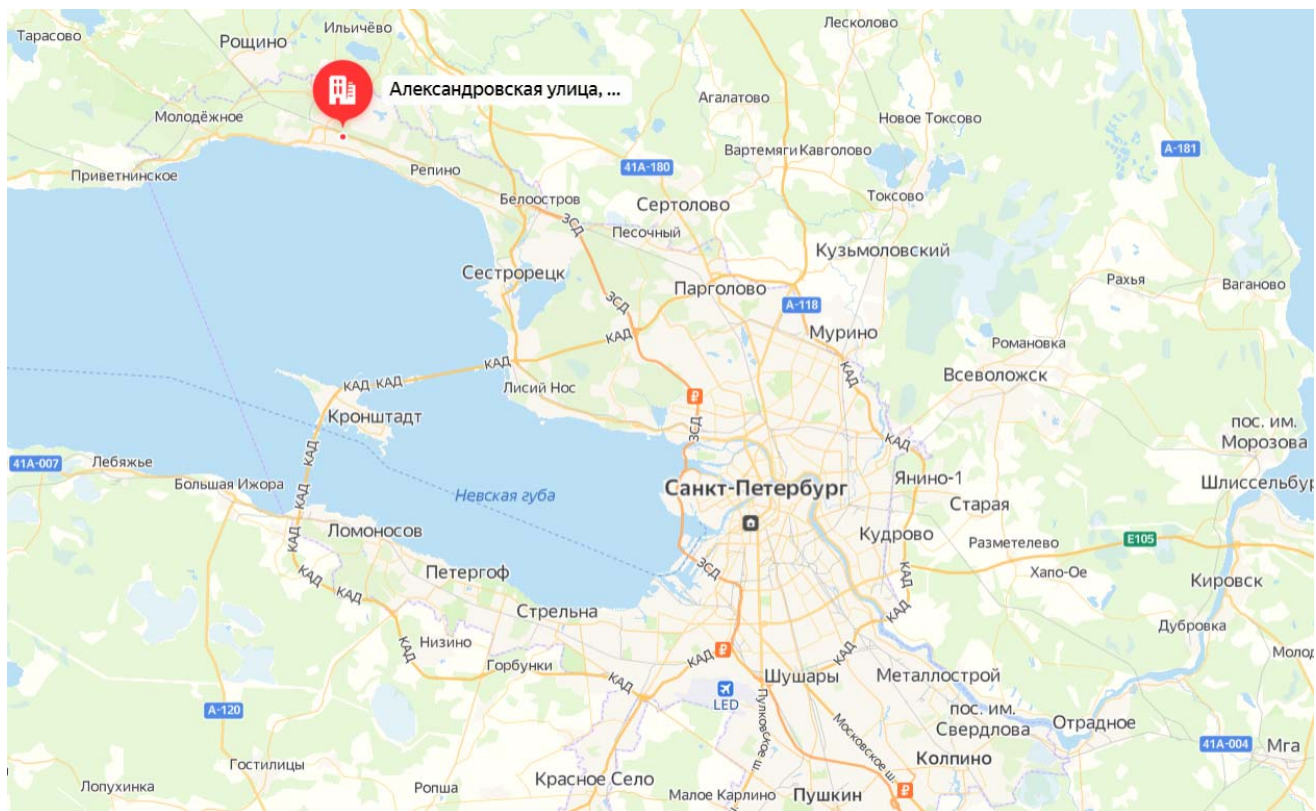


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте С-Петербурга



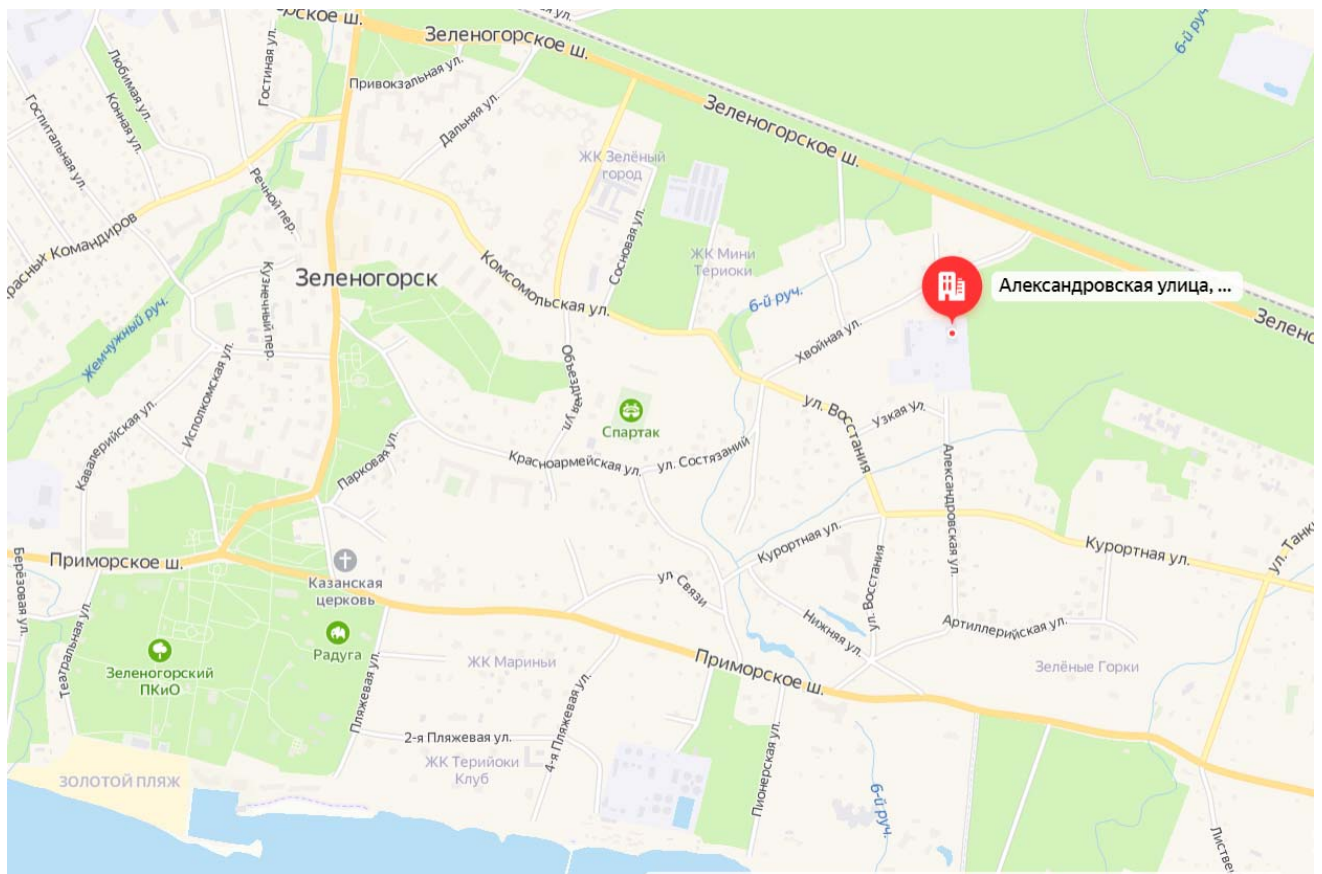


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта.

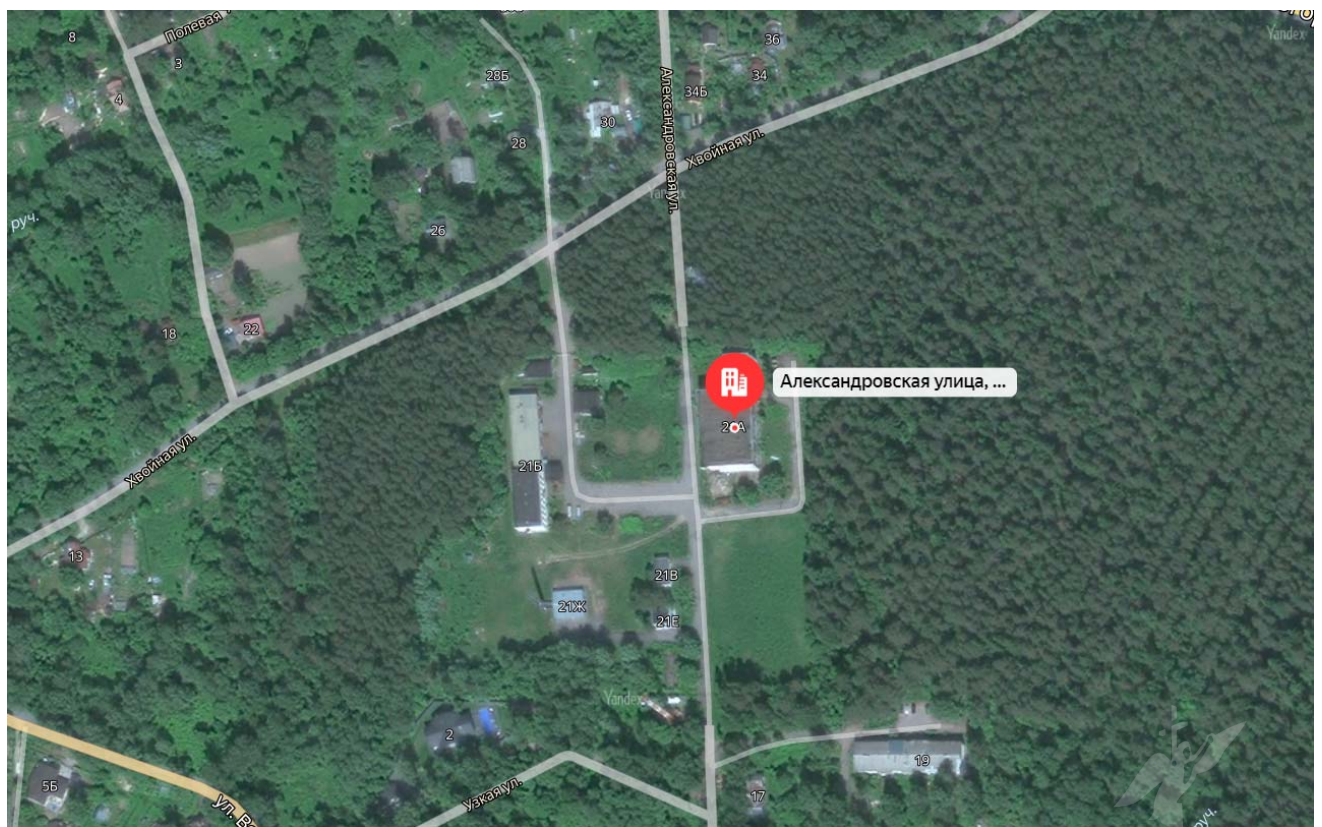
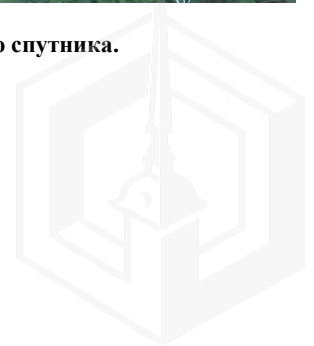


Рисунок 3. Локальное местоположение оцениваемого объекта оценки. Вид со спутника.



## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А, кад. номер 78:38:0022418:2217, входящего в состав объекта оценки |   |   |
|--|---|---|
| Площадь земельного участка   | 8403 +/- 32 кв. м   | Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49450250 от 21.12.2020, по данным Росреестра <sup>1</sup>  |
| Кадастровый номер земельного участка   | 78:38:0022418:2217  | Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49450250 от 21.12.2020, по данным Росреестра   |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб.   | 12 936 180,7  | Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49450250 от 21.12.2020, по данным Росреестра   |
| Категория земель   | земли населенных пунктов  | Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49450250 от 21.12.2020, по данным Росреестра, по данным РГИС <sup>2</sup>  |
| Разрешенное использование  | для размещения объектов коммунального хозяйства   | Согласно данным Росреестра  |
| Вид функциональной зоны  | «И1», - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и 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) и письму КГА №01-21-5-1292/21 от 21.01.2021   |
| Вид территориальной зоны   | «ТИ1-1» – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности. | 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) и письмом КГА №01-21-5-1292/21 от 21.01.2021 |
| Подъезд к участку  | территория участка огорожена, на въезде установлены ворота и пост охраны  | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 24.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"   |
| Рельеф и озелененность   | ровный, без видимых перепадов, озеленен   | по данным визуального осмотра   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой  | элементы благоустройства отключены  | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 24.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"   |

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

| Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А, номер 78:38:0022418:2009, входящего в состав объекта оценки |  |   |
|--|--|---|
| Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м   | 1860,5   | Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра |
| Кадастровый номер  | 78:38:0022418:2009   | Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра |
| Кадастровая стоимость здания, руб.   | 32 120 202,8   | Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра                     |
| Назначение   | Нежилое здание   | Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра |
| Наименование   | Сооружение котельной в составе: здание котельной, дымовая труба, аккумуляторный бак №1, аккумуляторный бак № 2 | Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра                     |
| Год ввода в эксплуатацию   | 1986   | Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра                     |
| Год капитального ремонта / реконструкции   | данные отсутствуют   | Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра                     |

<sup>1</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru>

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

| <b>Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А. номер 78:38:0022418:2009, входящего в состав объекта оценки</b> |  |   |
|---|--|---|
| Этажность   | 3  | Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра   |
| Состояние здания  | Объект представляет собой здание котельной, не используется. Оборудование котельной демонтировано, часть металлического перекрытия второго этажа демонтирована, часть оконных заполнений отсутствует, в части помещений выявлены следы плесени. Общее состояние здания оценивается как «неудовлетворительное». | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 24.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой   | отсутствуют инженерные системы   | по данным визуального осмотра   |

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

##### **Характер окружающей типа землепользования**

Объект оценки расположен в муниципальном образовании «город Зеленогорск» Курортного района. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилищно-коммунального хозяйства, а также озелененной территорией.

##### **Транспортная доступность**

Объект оценки находится на небольшом расстоянии от оживленных транспортных магистралей: 340 м по Хвойной ул.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом ограничена, въезд через шлагбаум, состояние дорожного покрытия – хорошее.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «неудовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Санаторий Балтийский берег» расположена на расстоянии около 1 км, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 211, а также маршрутные такси К-305, К-400, К-680. В г. Зеленогорске отсутствует метрополитен. Ближайшая станция метро Санкт-Петербурга, до которого можно доехать общественным транспортом – «Старая деревня» - находится на расстоянии 45 км (около 2 часов на маршрутном такси).

##### **Градостроительное зонирование**

Согласно данным Росреестр земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов коммунального хозяйства.

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 «И1», - *Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов.*



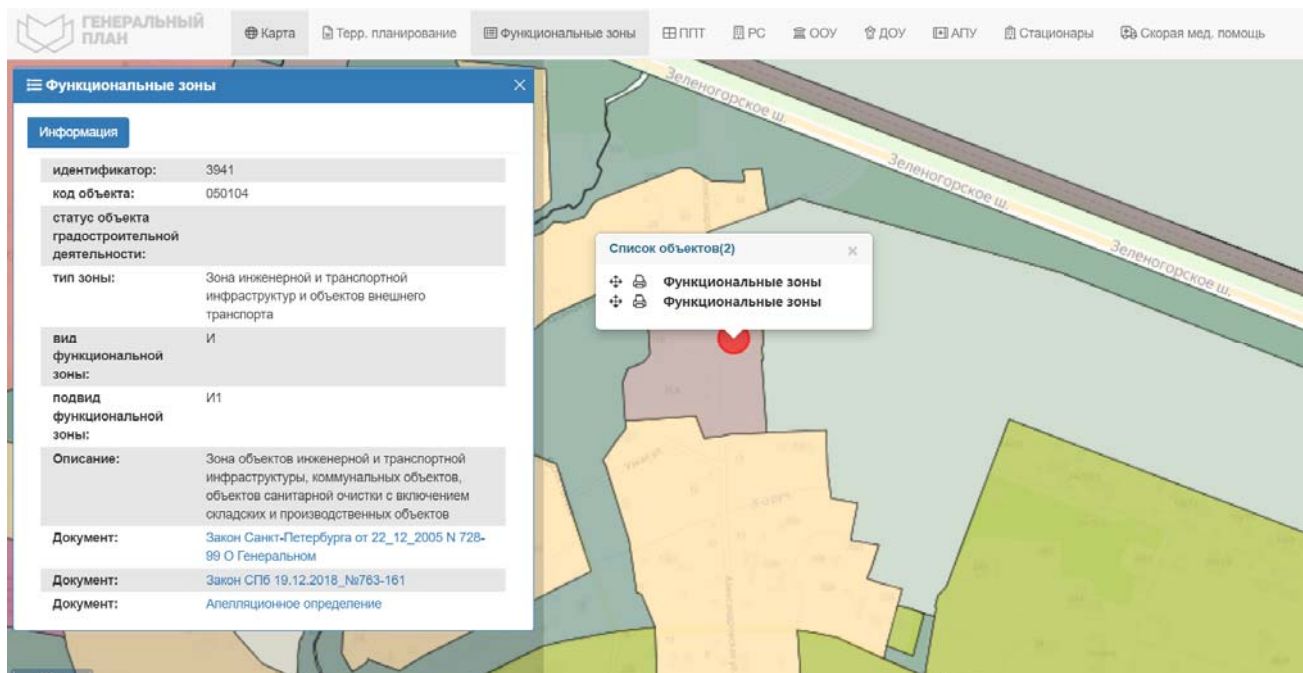


Рисунок 4. Функциональная зона, в которой расположен Объект оценки.

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 Зона «**ТИ1-1**» – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.

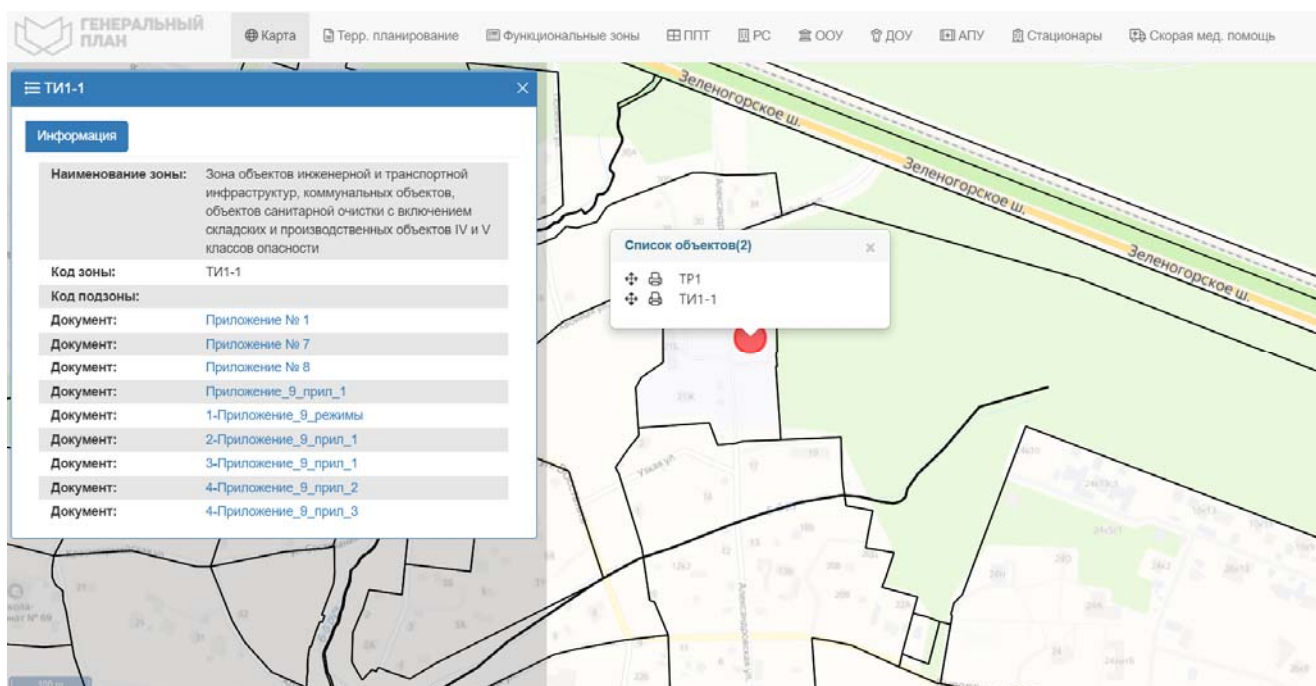
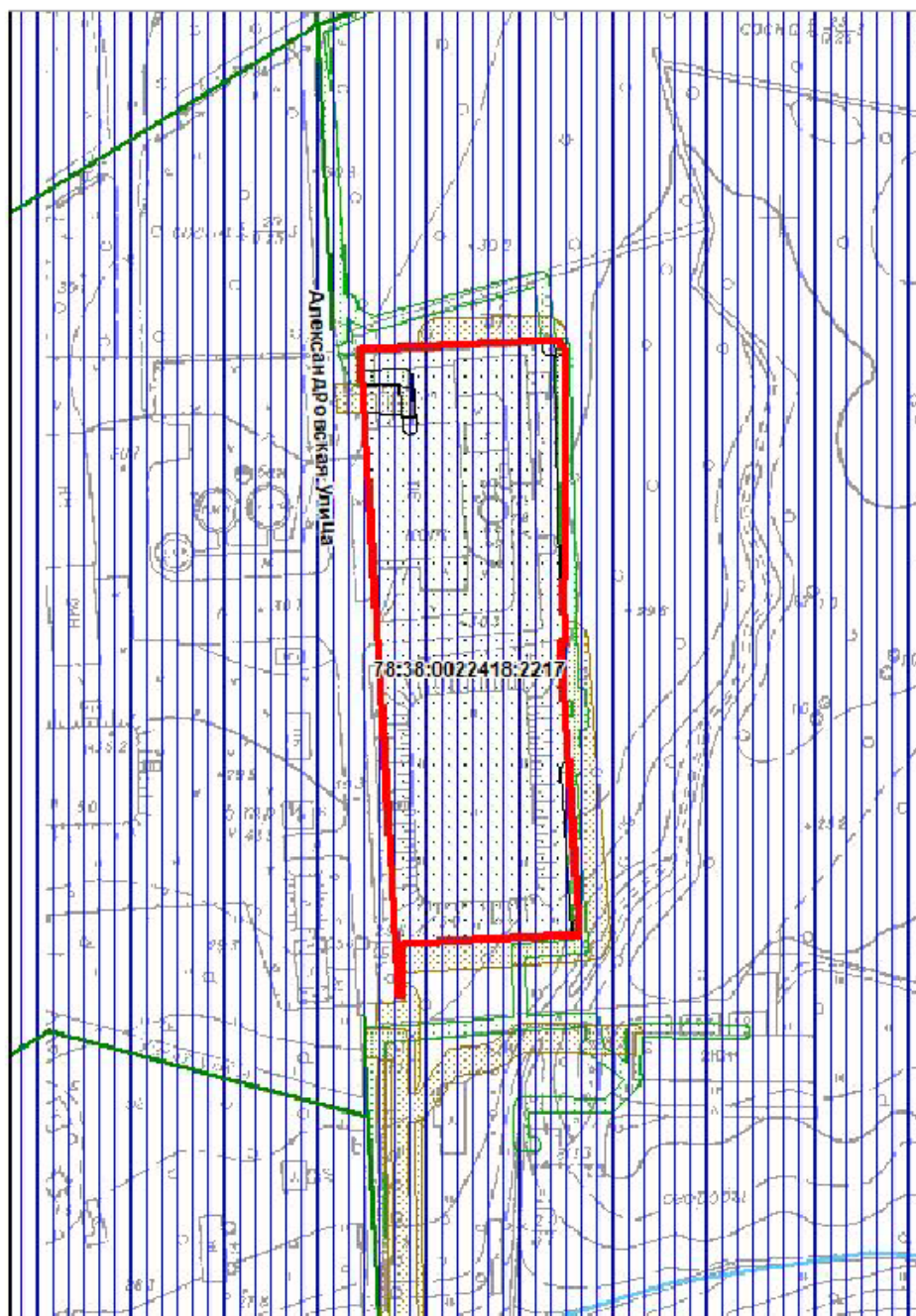


Рисунок 5. Зона согласно ПЗЗ, в которой расположен Объект оценки.

**Градостроительная документация по планировке территории**

Проект детальной планировки отсутствует.  
 Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.  
 Наличие иных градостроительных ограничений: отсутствуют.





М 1:2000

**Условные обозначения**

- границы испрашиваемого земельного участка/территории
- зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
- Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет**
- земельные участки

**Зоны особого режима использования**

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- охранный зона газораспределительной сети
- охранный зона тепловых сетей

Рисунок 6 - Схема территории: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Александровская улица, участок 10, (кадастровый номер 78:38:0022418:2217) Площадь 8403 кв. м.

**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 12.05.2020).

**История объекта и его состояние**

По участку от Узкой улицы до Хвойной улицы нет транзитного проезда и прохода, поскольку он проходит по режимной территории котельной «Александровская» (Александровская улица, 21). Причем закрытой территория была еще в конце 1970-х — начале 1980-х. Примерно в 2010 году одно из

зданий котельной снесли, но дорогу не открыли<sup>3</sup>.

ООО «Петербургтеплоэнерго» в соответствии с Адресной программой строительства и реконструкции объектов теплотехники, расположенных в Курортном районе Санкт-Петербурга, до 2010 года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 823 от 04.07.2006 в 2009-2010 гг. осуществило закрытие котельной по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А, кадастровый номер 78:38:0022418:2009 (ранее: 78:38:038:24:148). Закрытая котельная не используется для обслуживания соседних зданий и дополнительным соглашением № 01-17 (1) от 13.06.2017 исключена из договора аренды объектов теплоснабжения № 00/АТС00005 от 29.12.2006 и возвращена собственнику. Единственный экземпляр ключей от вышеуказанного объекта передан по акту приема-передачи от 08.11.2019 в Курортное РЖА.

## 2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49450250 от 21.12.2020, на земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Александровская улица, участок 10, площадью 8403 +/- 32 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022418:2217, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, на нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Александровская улица, дом 21, литера А, площадью 1860,5 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022418:2009, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии со Служебной запиской № УИТ--428/20 от 22.12.2020 О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» на 22.12.2020 на испрашиваемую территорию земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Александровская улица, участок 10, площадью 8403 +/- 32 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022418:2217, распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- прошедшие кадастровый учет: охранный зона тепловых сетей, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона газораспределительной сети;
- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона газораспределительной сети, охранный зона тепловых сетей.

Сведения о водных объектах, земельных участках, включенных в утвержденную схему размещения НТО, отсутствуют.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Александровская улица, участок 10, кадастровый номер 78:38:0022418:2217, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с письмом Письмо Главного управления Министерства РФ по делам ГО, ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по г. Санкт-Петербургу № 8155-5-1-2 от 08.05.2020 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит.А, не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №07-392/20-0-1 от 29.01.2021 земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская улица, участок 10, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

Закон 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».

В пределах границ вышеуказанного участка отсутствуют 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.

<sup>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Александровская\\_улица\\_\(Зеленогорск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Александровская_улица_(Зеленогорск))

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-394/20-0-1 от 29.01.2021 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Александровская улица, дом 21, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (38)27).

## 2.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А:







Фото №7: Окружение Объекта оценки



Фото №8: Окружение Объекта оценки



Фото №9: Окружение Объекта оценки



Фото №10: Фасад здания



Фото №11: Фасад здания



Фото №12: Фасад здания



Фото №13: Фасад здания



Фото №14: Фасад здания

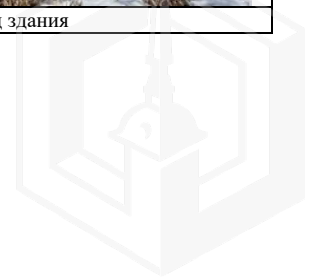




Фото №15: Фасад здания



Фото №16: Фасад здания



Фото №17: Фасад здания



Фото №18: Вход в здание



Фото №19: Вход в здание



Фото №20: Внутренняя отделка



Фото №21: Внутренняя отделка



Фото №22: Внутренняя отделка

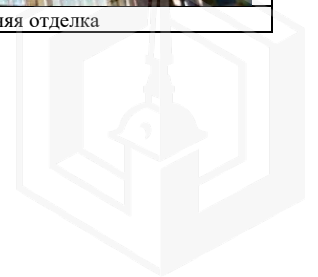




Фото №23: Внутренняя отделка



Фото №24: Внутренняя отделка



Фото №25: Внутренняя отделка



Фото №26: Внутренняя отделка



Фото №27: Внутренняя отделка

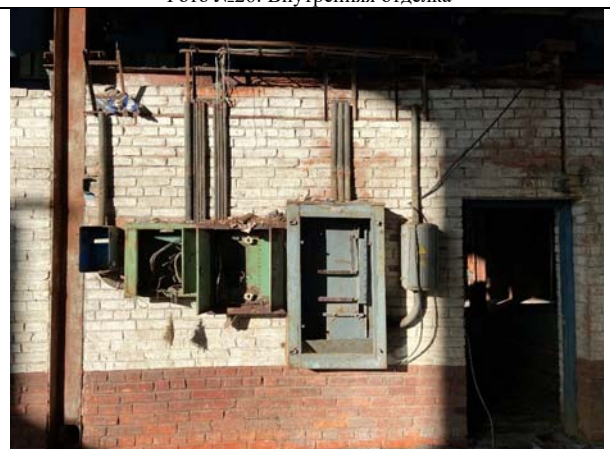


Фото №28: Состояние электрических щитков



Фото №29: Внутренняя отделка



Фото №30: Внутренняя отделка

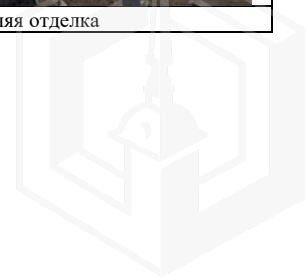




Фото №31: Внутренняя отделка



Фото №32: Внутренняя отделка

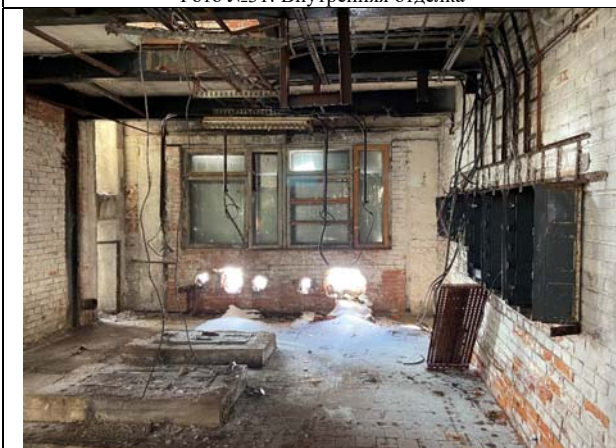


Фото №33: Внутренняя отделка

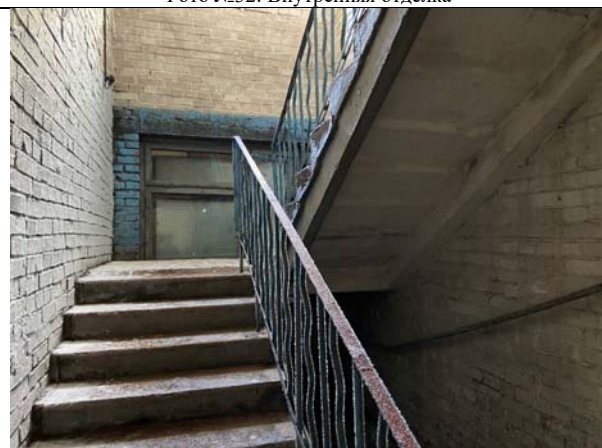


Фото №34: Лестничный пролет



Фото №35: Внутренняя отделка 2-го этажа

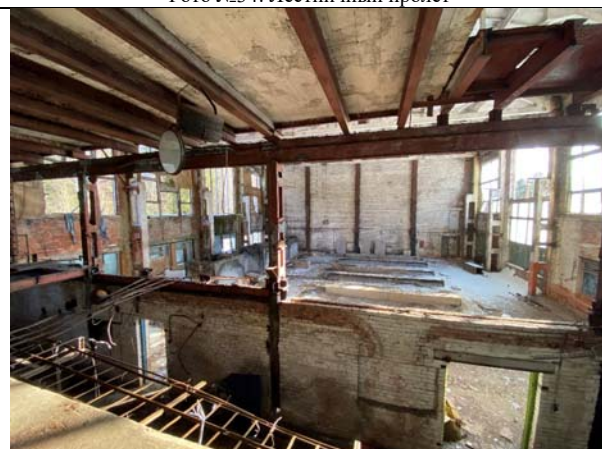


Фото №36: Внутренняя отделка 2-го этажа



Фото №37: Внутренняя отделка 2-го этажа



Фото №38: Внутренняя отделка 2-го этажа





Фото №39: Внутренняя отделка 2-го этажа

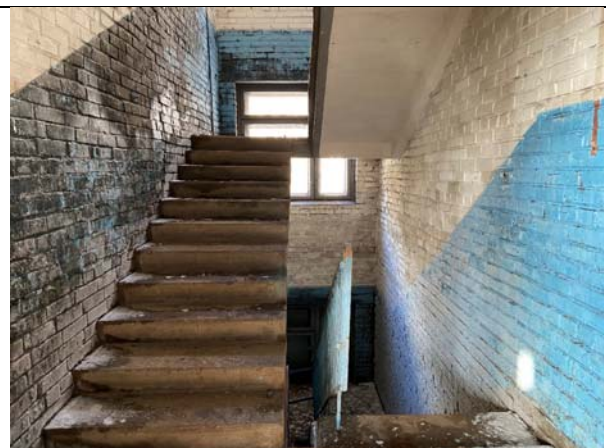


Фото №40: Лестничный пролет



Фото №41: Внутренняя отделка 3-го этажа



Фото №42: Внутренняя отделка 3-го этажа



Фото №43: Внутренняя отделка 3-го этажа

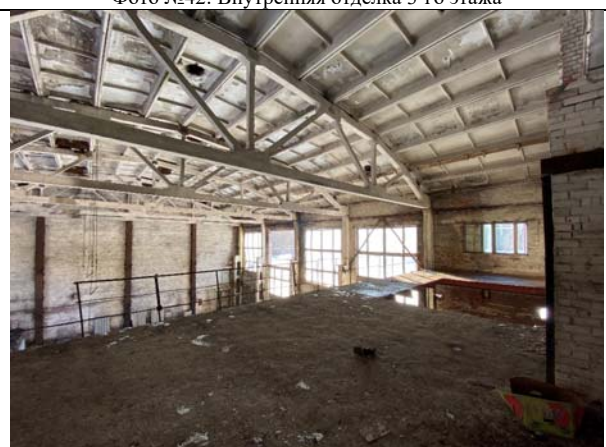


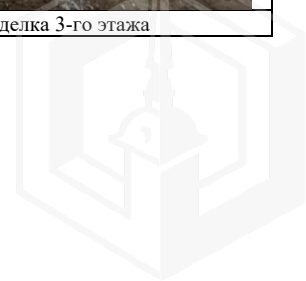
Фото №44: Внутренняя отделка 3-го этажа



Фото №45: Внутренняя отделка 3-го этажа



Фото №46: Внутренняя отделка 3-го этажа



# А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.  
Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А

| Параметр                                       | Значение  |
|--|---|
| Адрес (местонахождение)                        | Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А   |
| Объект оценки                                  | Нежилое здание, площадью 1860,5 кв. м, кадастровым номером 78:38:0022418:2009, расположенное на земельном участке площадью 8403 кв. м, с кадастровым номером 78:38:0022418:2217 по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А  |
| Тип недвижимости                               | Нежилое здание  |
| Назначение                                     | нежилое   |
| Общая площадь здания, кв. м                    | 1860,5 кв. м.   |
| Общая площадь земельного участка, кв. м        | 8403 кв. м.   |
| Кадастровый номер ЗУ                           | 78:38:0022418:2217  |
| Кадастровый номер здания                       | 78:38:0022418:2009  |
| Этажность зданий,                              | 3, в том числе подземных 0  |
| Кадастровая стоимость, руб.                    | Здания – 32 120 202,8<br>Земельный участок: 12 936 180,7  |
| Вид права                                      | Право собственности   |
| Номер и дата государственной регистрации права | Здание - Собственность 78-78-04/002/2013-376 от 22.02.2013,<br>Земельный участок: Собственность 78:38:0022418:2217-78/004/2017-1 от 17.04.2017  |
| Владелец прав                                  | Санкт-Петербург   |
| Обременения (ограничения)                      | Не зарегистрированы   |
| Особенности проведения осмотра                 | Визуальный осмотр объекта произведен — 02.03.2021, при дневном освещении.   |
| Результаты осмотра                             | Объект представляет собой здание котельной, не используется. Оборудование котельной демонтировано, часть металлического перекрытия второго этажа демонтирована, часть оконных заполнений отсутствует, в части помещений выявлены следы плесени. В ч.п. 4 пом. 1-Н выявлен транзитный трубопровод с приборами контроля. Общее состояние здания оценивается как «неудовлетворительное». Здание с земельным участком расположено на огороженной территории, на въезде установлены ворота и пост охраны. В границах земельного участка расположено деревянное строение. |
| 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                                | 02.03.2021  | 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 снос существующего здания и строительство на земельном участке объекта производственно-складского назначения.*

## 2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| №      | Наименование  | Расчетное значение рыночной стоимости объектов, руб. без НДС | Расчетное значение рыночной стоимости объектов, руб. с НДС |
|--------|---|--|--|
| 1      | Земельный участок, Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А, кад. номер 78:38:0022418:2217 | 10 700 000   | 10 700 000*  |
| 2      | Нежилое здание, Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Александровская ул., д. 21, лит. А. номер 78:38:0022418:2009         | 2 920 000  | 3 504 000  |
| Итого: |   | 13 620 000   | 14 204 000   |

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

