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.

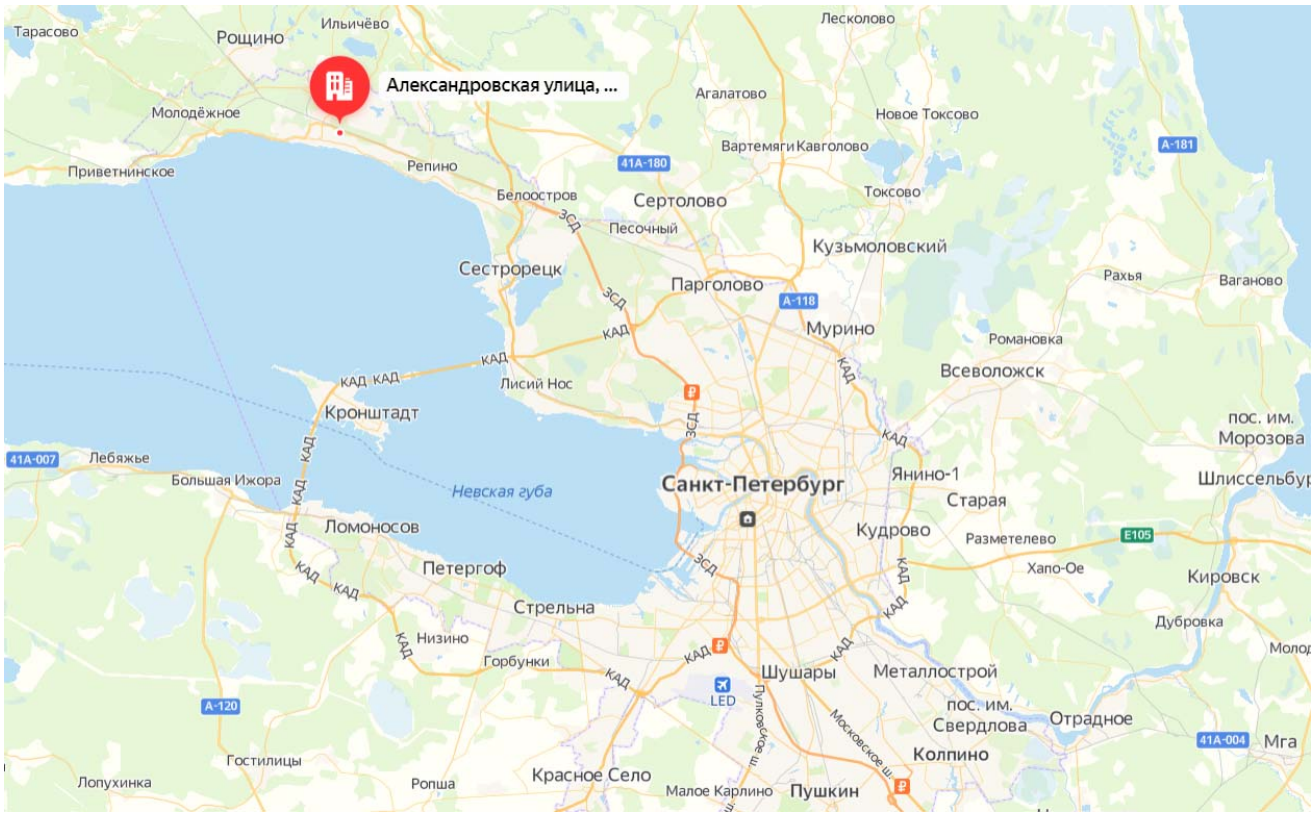

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте С-Петербурга

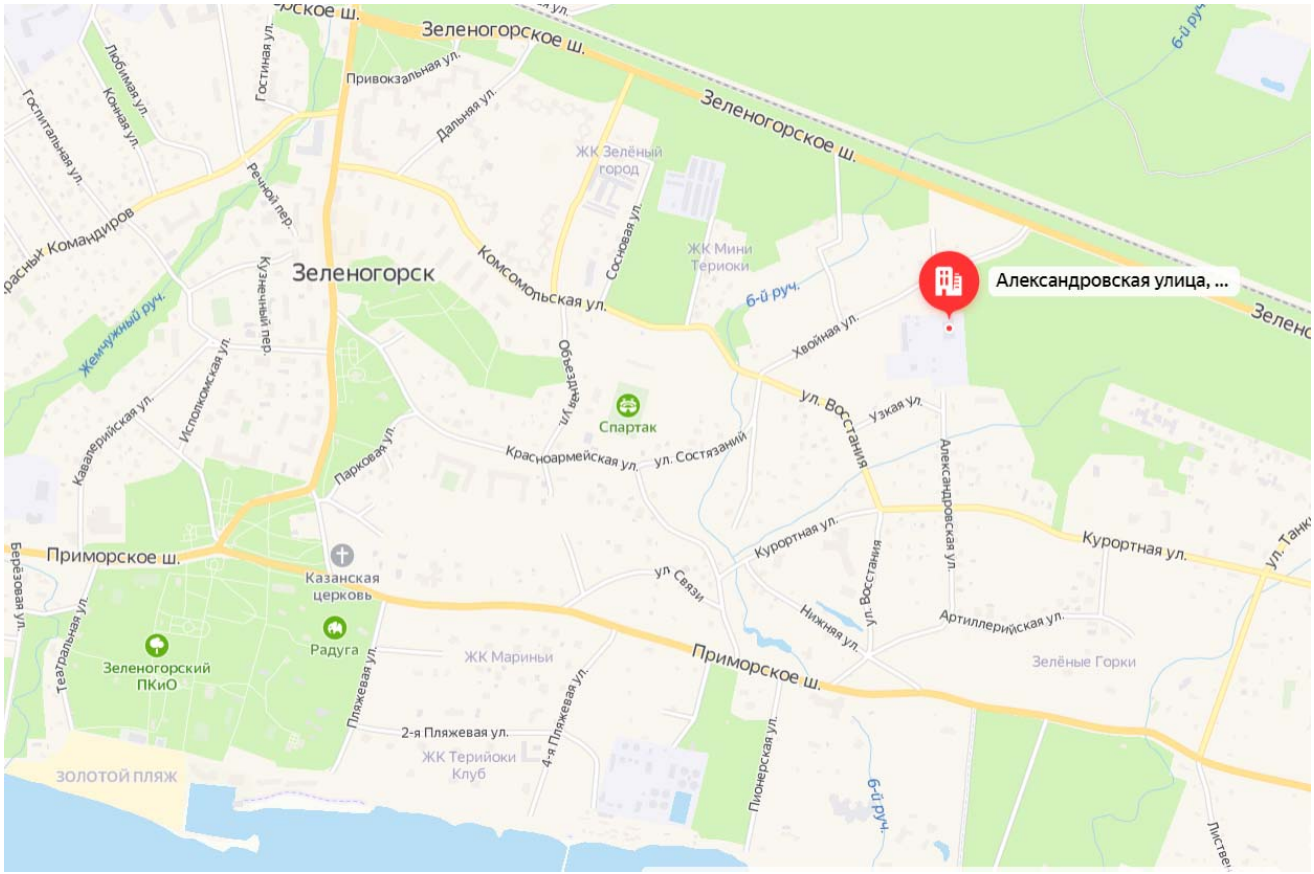

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта.

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 +/- 32кв. м	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49450250 от 21.12.2020, по данным Росреестра[1]
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[2]
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 инфраструктур, 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

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

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

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		
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 окружающего 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.*

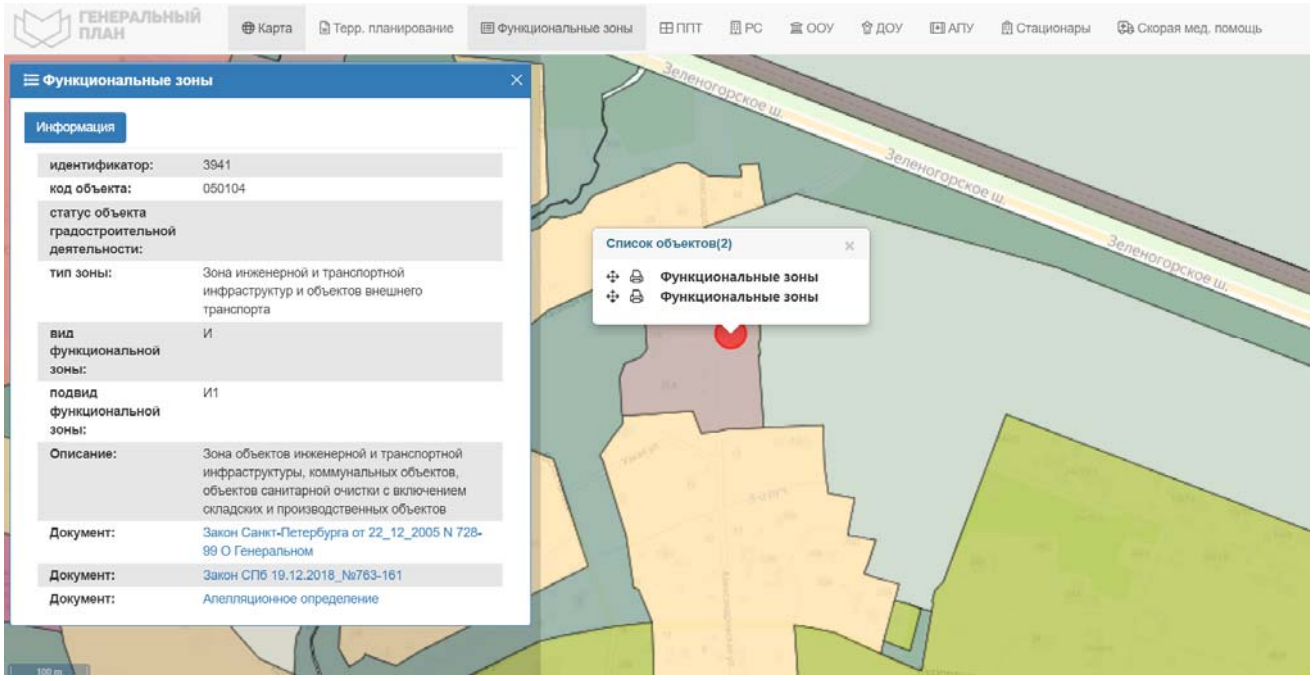

Рисунок 4. Функциональная зона, в которой расположен Объект оценки.

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.*

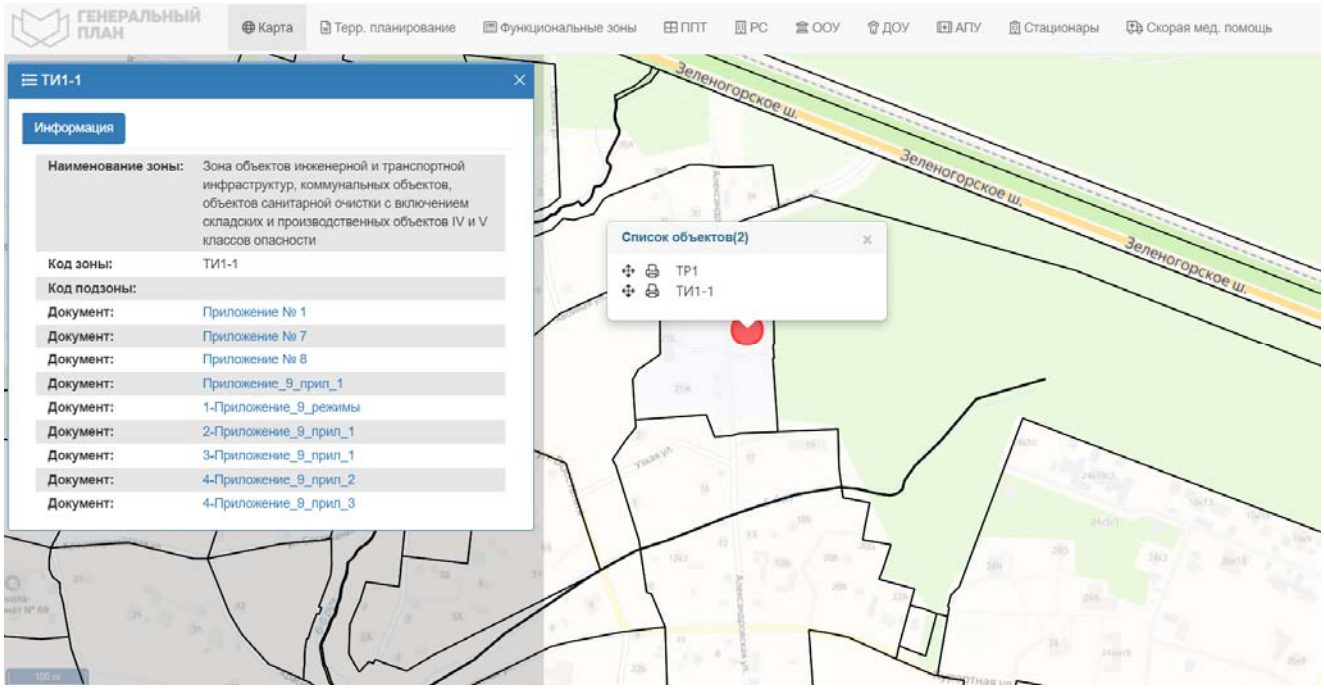

Рисунок 5. Зона согласно ПЗЗ, в которой расположен Объект оценки.

<u>Градостроительная документация по планировке территории</u>

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

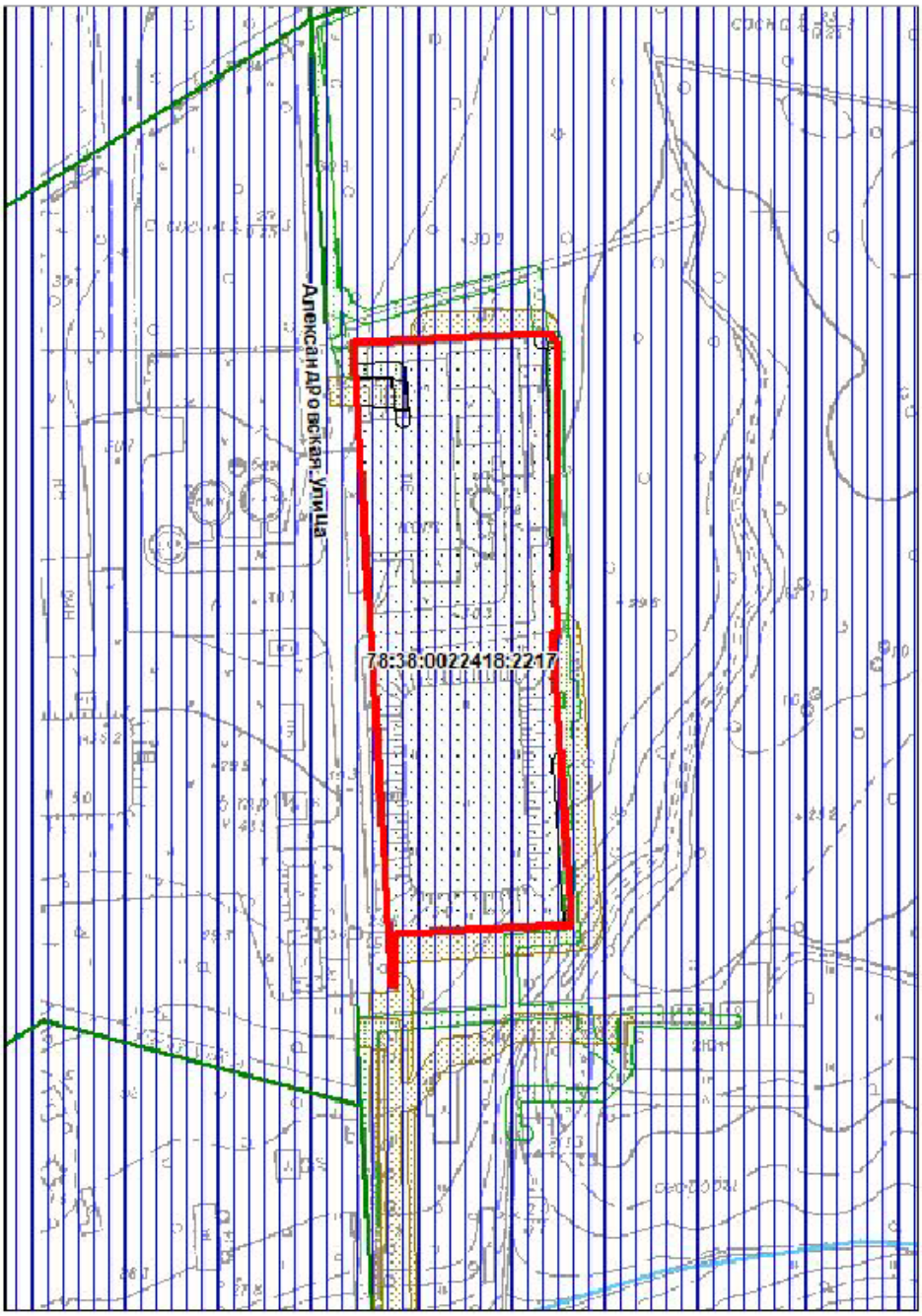

Рисунок 6 - Схема территории: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Александровская улица, участок 10, (кадастровый номер 78:38:0022418:2217) Площадь 8403 кв. м.

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[3].

ООО «Петербургтеплоэнерго» в соответствии с Адресной программой строительства и реконструкции объектов теплоэнергетики, 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 (обременений) 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 (обременений) 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: охранная зона тепловых сетей, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона газораспределительной сети;
- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона газораспределительной сети, охранная 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, расположенного 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.

[3] 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 №1: Подъезд к Объекту оценки

Фото №2: Подъезд к Объекту оценки

Фото №3: Подъезд к Объекту оценки

Фото №4: Подъезд к Объекту оценки

Фото №5: Окружение Объекта оценки

Фото №6: Окружение Объекта оценки

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 Земельный участок: 12 936 180,7
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание - Собственность78-78-04/002/2013-376 от 22.02.2013, 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			