

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

- нежилое здание, площадью 1008,4 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:34,
по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д.81, лит. А
- земельный участок, площадью 2131 кв. м, кадастровый номер 78:45:0009202:106,
по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д.81, лит. А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12.05.2021;

1.2. 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.

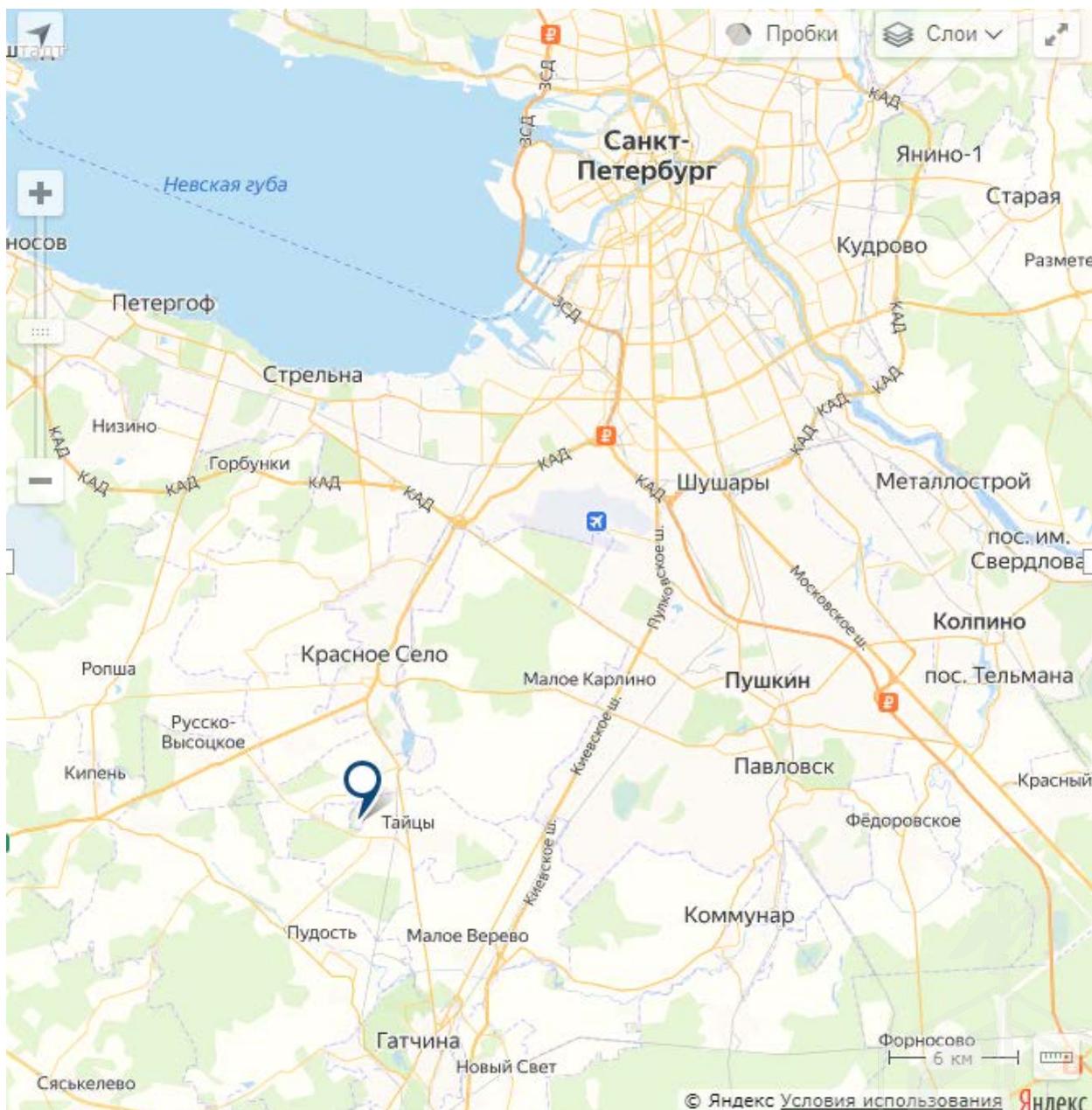


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

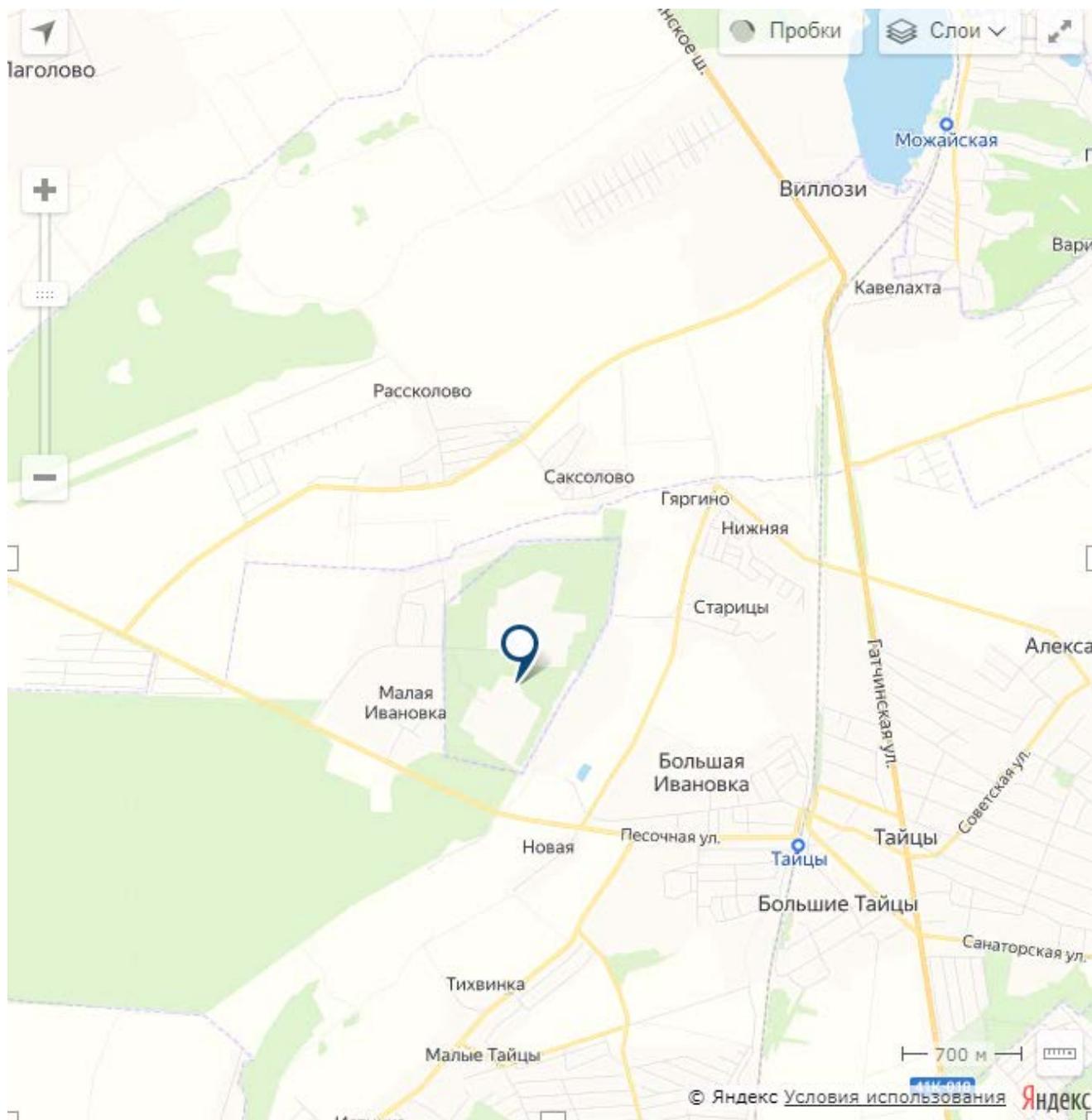


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 81		
Площадь земельного участка	2131 кв. м	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН №78/001/004/2020-8182 от 28.01.2020
Кадастровый номер земельного участка	78:45:0009202:106	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-8182 от 28.01.2020
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 082 130.79	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-8182 от 28.01.2020
Категория земель	земли населенных пунктов	по данным РГИС, выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-8182 от 28.01.2020
Разрешенное использование	Спорт	По данным выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-8182 от 28.01.2020
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, теплоснабжение, электроснабжение	По данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Хвойный, д. 81		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	1008,4	Согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Кадастровый номер	78:45:0009202:34	Согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Кадастровая стоимость здания, руб.	27 264 319,54	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Тип недвижимости	Нежилое здание	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Год ввода в эксплуатацию	1971	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Год капитального ремонта / реконструкции	Данные отсутствуют	по данным выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Этажность	2	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Назначение	нежилое	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Наименование	Плавательный бассейн	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод, теплоснабжение, электроснабжение. В результате осмотра выяснено, что помещение с бассейном отрезано от коммуникаций. Все остальное здание снабжено всеми коммуникация, на дату осмотра — коммуникации находятся в рабочем состоянии.	По данным визуального осмотра
Состояние объекта	Здание плавательного бассейна находится в условно-удовлетворительном состоянии, требуется проведение ремонта, для эксплуатации как плавательный бассейн. Часть оконных проемов заложены, частично ответствует остекление, инженерные сети находятся в рабочем состоянии на дату осмотра, внутренняя отделка помещений находится также в условно-удовлетворительном состоянии, наблюдаются трещины штукатурки, следы ремонта отделки. В помещениях под чашей бассейна были выявлены следы пожара.	По данным визуального осмотра

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающего 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 в 8 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.*

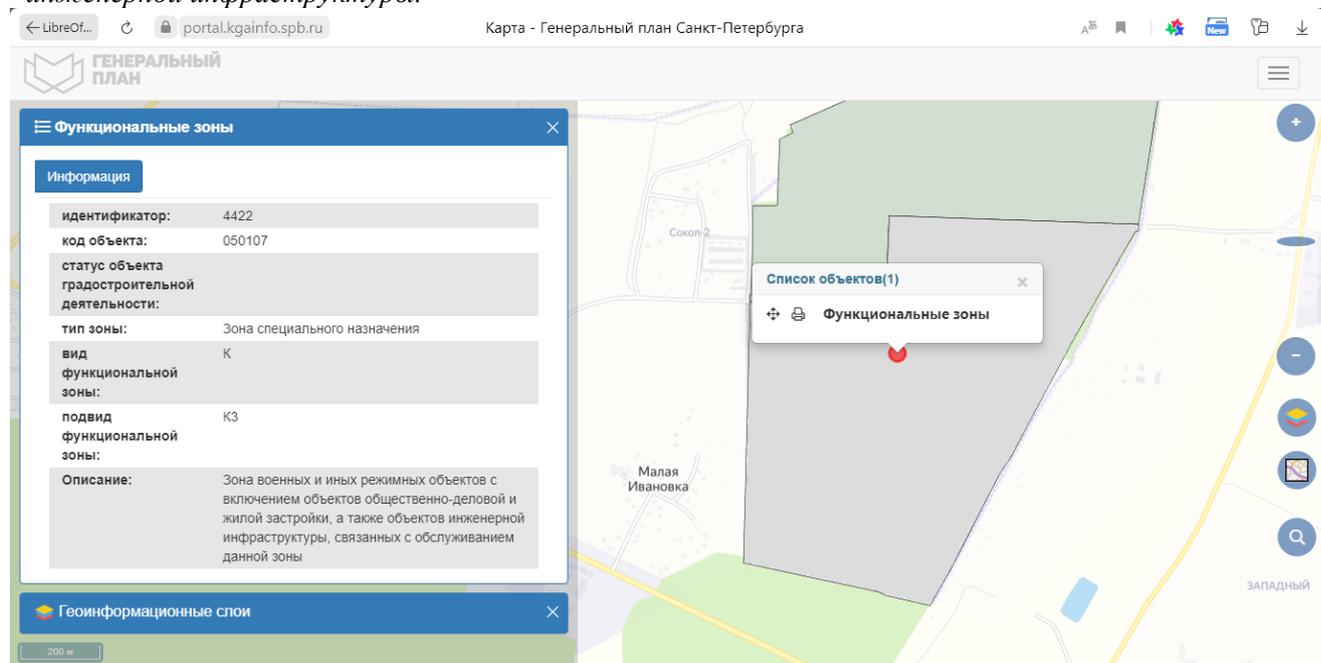


Рисунок 3. Расположение объекта на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга



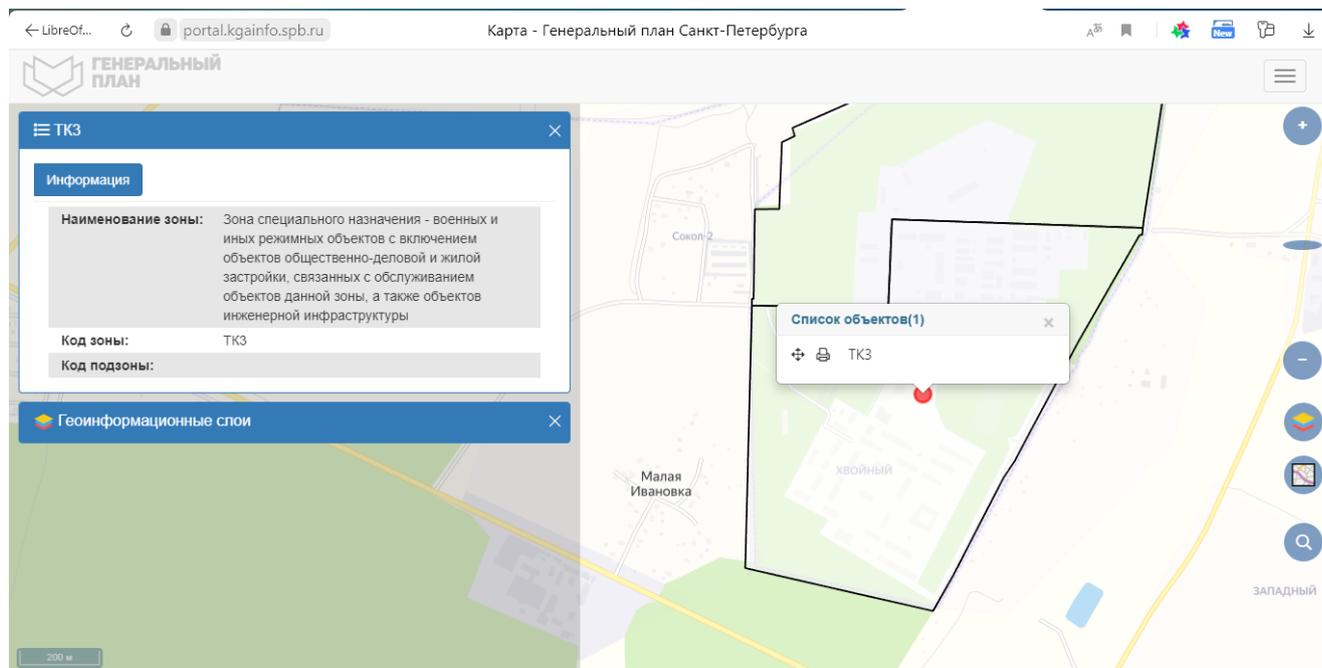


Рисунок 4. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ)

2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № 78/001/004/2020-8182 от 28.01.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, территория Хвойный, участок 81, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № 78/001/004/2020-8179 от 28.01.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 81, лит. А., не зарегистрировано.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) №01-25-1776/20-0-1 от 03.02.2020:

- 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, г. Красное Село, территория Хвойный, участок 81, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

- В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия.

- К границам проектирования непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

- Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный, д. 81, лит. А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 6173-5-1-2 от 08.05.2019 Объект оценки, расположенный по адресу Санкт-Петербург, г. Красное Село, территория Хвойный, д. 81, лит. А не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-1336/20-0-1 от 31.01.2020: земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, участок 81, кадастровый номер 78:45 :0009202: 106, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Санкт-Петербург, город Красное Село, п. Хвойный д. 81, лит. А



Фото №1: Внешний вид здания (главный вход)



Фото №2: Внешний вид здания



Фото №3: Внешний вид



Фото №4: Внешний вид здания (окно в помещении с бассейном)



Фото №5: Внешний вид здания



Фото №6: Главный вход в здание





Фото №7: Холл



Фото №8: Трансформаторная



Фото №9: Коридор

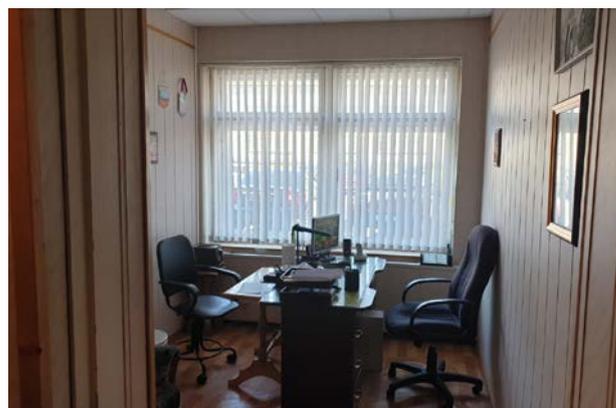


Фото №10: Кабинет



Фото №11: Комната отдыха



Фото №12: Вентиляция



Фото №13: Оборудование водоснабжения

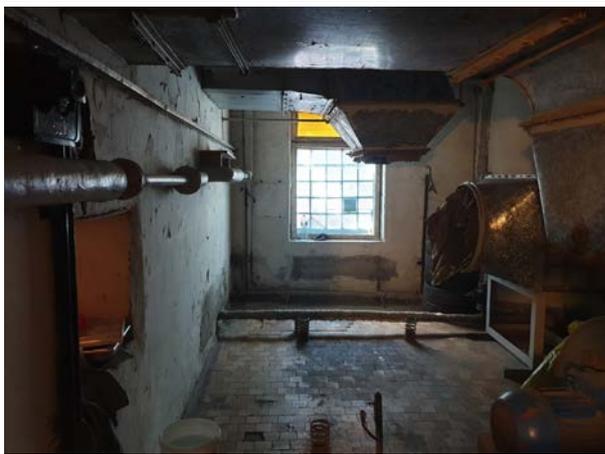


Фото №14: Оборудование водоснабжения



Фото №15: Оборудование вентиляции



Фото №16: Оборудование



Фото №17: Дно чаши бассейна



Фото №18: Дно чаши бассейна



Фото №19: Хоз. помещение

Фото №20: Хоз. помещение



Фото №21: Хоз. помещение

Фото №22: Хоз. помещение





Фото №23: Хоз. помещение



Фото №24: Дно чаши бассейна



Фото №25: Лестница на 2 этаж



Фото №26: Вход в женскую раздевалку и в массажный кабинет



Фото №27: Вход в мужскую раздевалку



Фото №28 Массажный кабинет





Фото №29: Женский душ



Фото №30: Выход к бассейну из женского душа

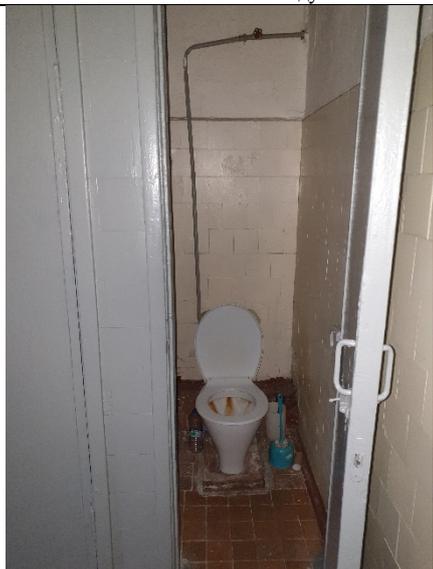


Фото №31: Сан. узел женский (3 кабинки)



Фото №32: Холл женской раздевалки



Фото №33: Холл мужской раздевалки



Фото №34: Коридор в сауну



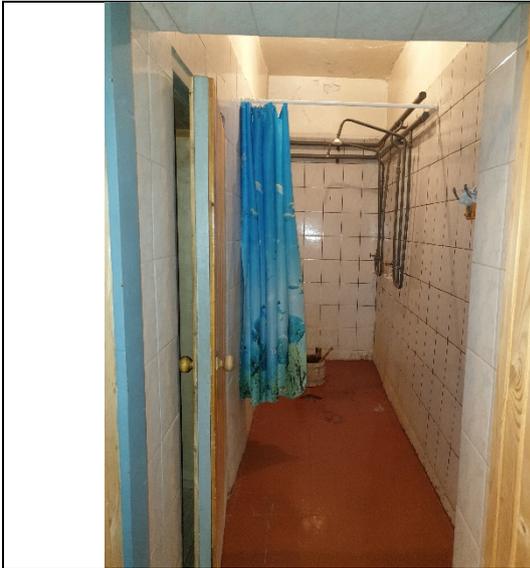


Фото №35: Душ в сауну



Фото №36: Сауна



Фото №37: Сауна



Фото №38: Комната отдыха при сауне



Фото №39: Вход в мужской душ



Фото №40: Выход к бассейну из мужского душа





Фото №41: Вид бассейна



Фото №42: Вид бассейна



Фото №43: Вид бассейна



Фото №44: Вид бассейна



Фото №45: Вид бассейна



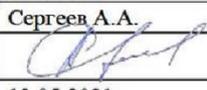
Фото №46: Вид бассейна



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г.
Красное Село, Хвойный д. 81, лит. А.

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Хвойный д. 81, лит. А.
Объект оценки	Нежилое здание, площадью 1008,4 кв. м, кадастровым номером 78:45:0009202:34, расположенное на земельном участке площадью 2131 кв. м, с кадастровым номером 78:45:0009202:106 по адресу: г. Красное Село, Хвойный, д.81, лит.А
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	Плавательный бассейн
Общая площадь здания, кв. м	1008,4 кв. м.
Общая площадь земельного участка, кв. м	2131 кв. м.
Кадастровый номер ЗУ	78:45:0009202:106
Кадастровый номер здания	78:45:0009202:34
Этажность зданий,	2
Кадастровая стоимость, руб.	Здания – 27 264 319,54 Земельный участок: 6 082 130,79
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание - № 78:45:0009202:34-78/035/2017-3 от 04.09.2017 (Собственность), Земельный участок: № 78:45:0009202:106-78/035/2019-1 от 12.02.2019 (Собственность)
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 12.05.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Здание плавательного бассейна находится в условно-удовлетворительном состоянии, требуется проведение ремонта, для эксплуатации как плавательный бассейн. Часть оконных проемов заложены, частично отвечает остекление, инженерные сети находятся в рабочем состоянии на дату осмотра, внутренняя отделка помещений находится также в условно-удовлетворительном состоянии, наблюдаются трещины штукатурки, следы ремонта отделки. В помещениях под чашей бассейна были выявлены следы пожара.
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др)	Вход в здание осуществляется через главный парадный вход, остальные входы закрыты.
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, вентиляция, водоснабжение, помещение с бассейном на дату осмотра отключено от коммуникаций
Использование на дату осмотра	Не используется с 2011 года

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	12.05.2021	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 делает следующие выводы:

1. Использование здания в качестве плавательного бассейна в текущем состоянии невозможно т.к. объект требует значительных финансовых вложений для ремонта конструкций, инженерных систем, внутренней отделки и пр., с учетом месторасположения объекта это будет также экономический не выгодно.
2. Оценщик проанализировал объекты вблизи оцениваемого объекта, рынок объектов коммерческого назначения, и сделал следующий вывод, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта производственно-складского назначения.*

2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Земельный участок	г. Красное Село, Хвойный, д.81, лит. А	2 131	78:45:0009202:106	2 600 000 ¹	2 600 000
2	Нежилое здание		1 008,4	78:45:0009202:34	17 100 000	14 250 000
Итого:					19 700 000	16 850 000

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

