

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

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1,
литера А, кад. номер 78:40:0009101:1106

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Красное село, Пушкинское
шоссе, земельный участок 1а, кад. номер 78:40:0009101:1340.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.10.2022;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

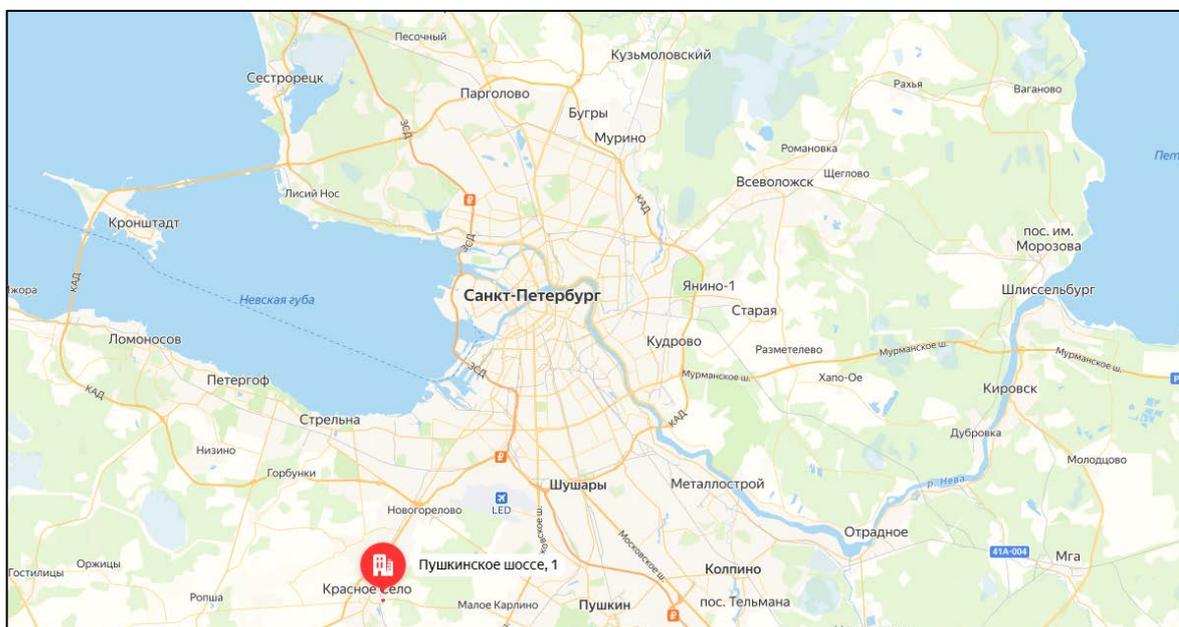


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

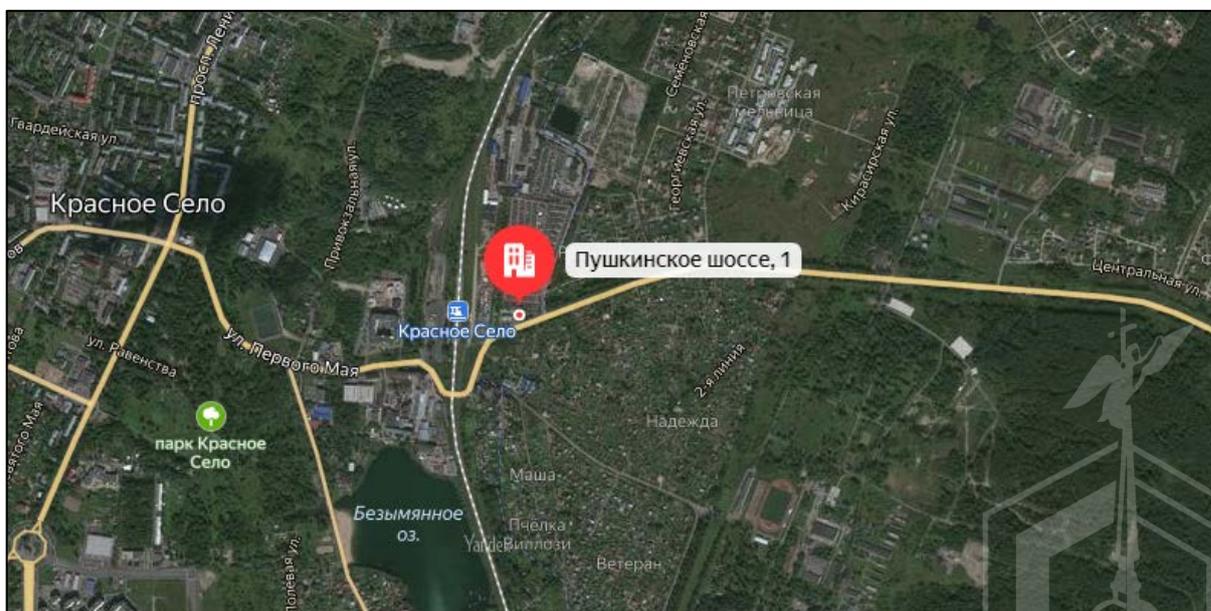


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное село, Пушкинское шоссе, земельный участок 1а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, литера А)
Площадь земельного участка	2 930 +/- 19 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009101:1340
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 432 312,13
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 536,62
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склады
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0009101:1340-78/011/2022-1 от 23.03.2022
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке элементы благоустройства визуально не выявлены.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	442,1
Кадастровый номер	78:40:0009101:1106
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 940 685,68
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	13 437,42
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	7 770 743,07
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	7 770 743,07
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0051/2010-462 от 24.02.2010
Назначение	Нежилое
Наименование	Склад
Год ввода в эксплуатацию	1969
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, газоснабжение, отопление печное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» № 01-02-2452/22-0-1 от 25.04.2022 визуально данное здание не подключено к сетям электроснабжения, теплоснабжения. Во время визуального осмотра элементы благоустройства визуально не выявлены.



Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 18.07.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:0009101:1340	
Дата присвоения кадастрового номера	23.03.2022	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное село, Пушкинское шоссе, земельный участок 1а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, литера А)	
Площадь, кв.м	2930	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения складских помещений	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	7432312.13	
Дата определения	23.03.2022	
Дата внесения	30.03.2022	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0009101:1340-78/011/2022-1 от 23.03.2022	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 23.03.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:40:0009101:1106	
Дата присвоения кадастрового номера	01.12.2015	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, литера А	
Площадь, кв.м	442.1	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Год завершения строительства	1969	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	5940685.68	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:9101:0:6	
Инвентарный номер	б/н	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0051/2010-462 от 24.02.2010	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в г. Красное Село



Рисунок 5. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен на окраине города Красное Село. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Красное Село» находится на расстоянии 650 м (8 минут пешком).

Объект оценки находится на первой линии крупной транспортной магистрали – ул. Первого Мая.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

Градостроительное зонирование

Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга":

ПД - Зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

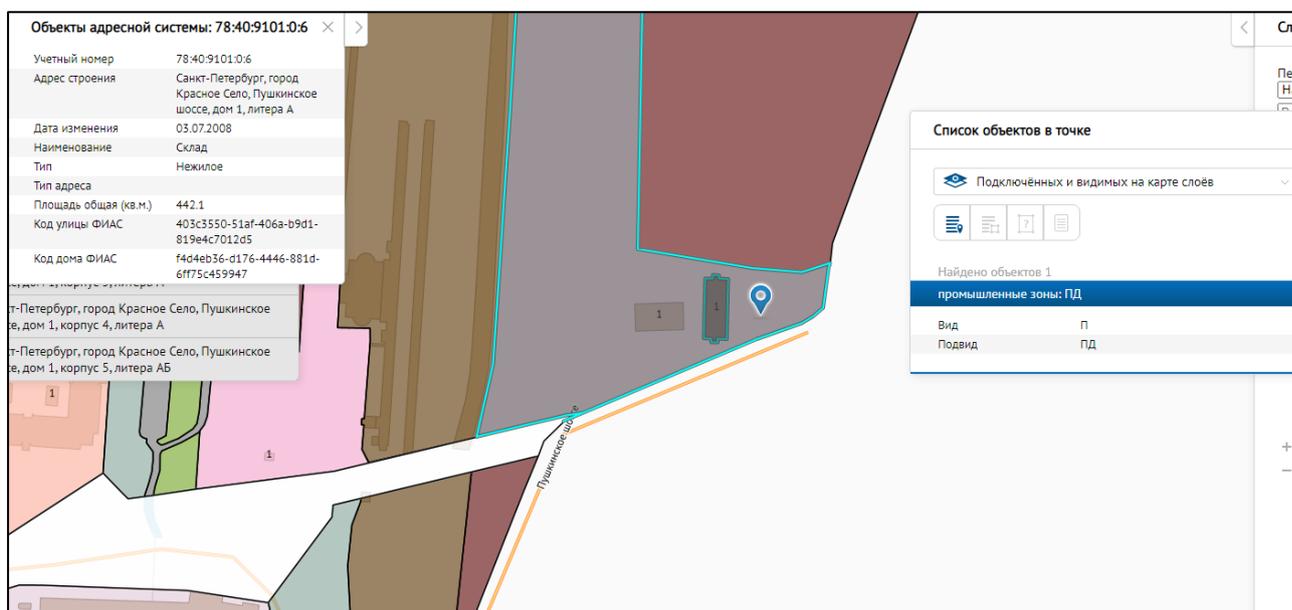


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

Территориальная(ые) зона(ы) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»:

ТПД1_3 - Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



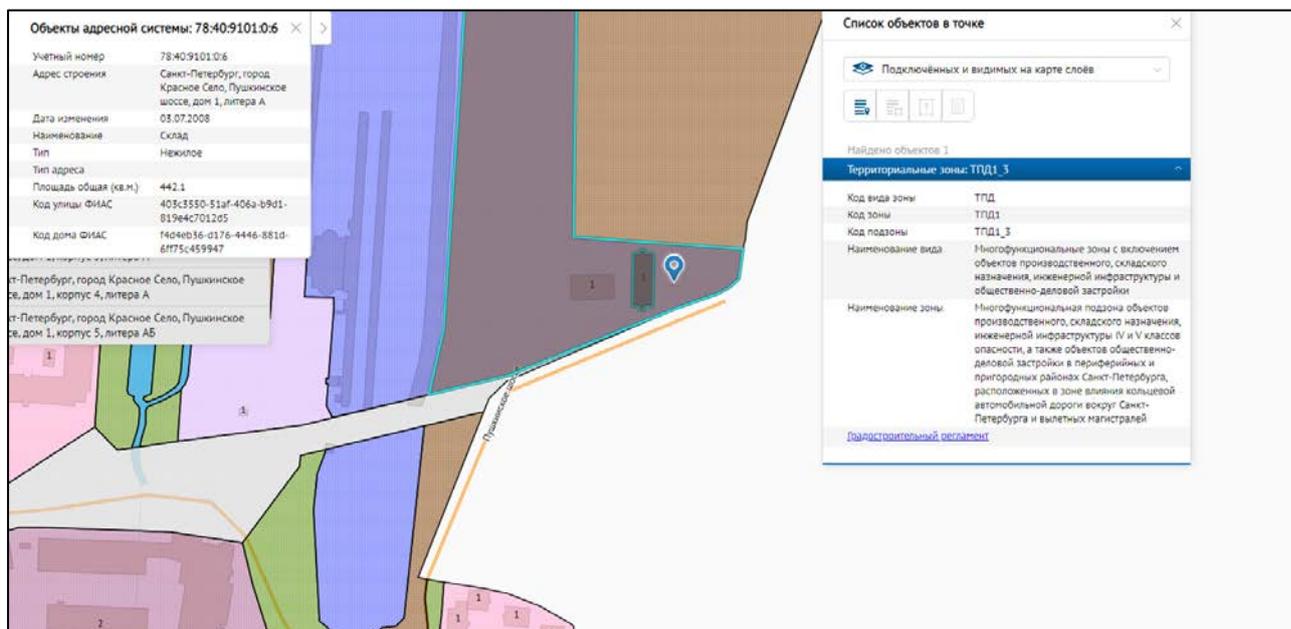


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

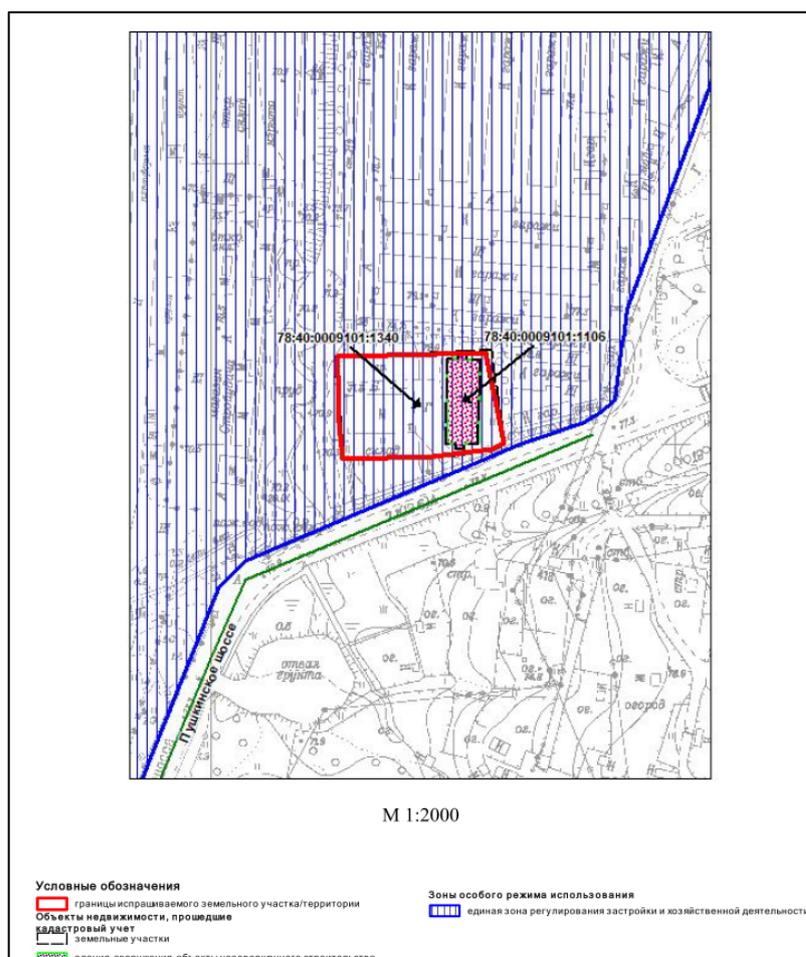


Рисунок 8. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе участок 1а, (кадастровый номер 78:40:0009101:1340)

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).

Дополнительная информация

Согласно сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- наименование рассматриваемого объекта недвижимости – склад, кадастровый номер – 78:40:0009101:1106, площадь – 442,1 кв.м, этажность -1;

- вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 78:40:0009101:1340 не определен, уточненная площадь земельного участка - 2930 кв.м.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены, в том числе строения, сведения о которых в Комитете отсутствуют.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

Виды разрешенного использования земельного участка и объекта (объектов) капитального строительства установлены градостроительным регламентом указанной территориальной зоны.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49636358 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49637504 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2414-рз от 04.10.2022 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Красное село, Пушкинское шоссе, земельный участок 1а в договор купли продажи включается:

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(16)19), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(16)19), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок (весь) расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-4365 от 19.04.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, литера А не является объектов гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-9747/22 от 06.05.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, город Красное село, Пушкинское шоссе, земельный участок 1а, с кадастровым номером 78 :40:0009 101:1340, располагается вне границ существующих особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ)

и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-9122/22-0-1 от 07.04.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, участок 1а (кадастровый номер: 78:40:0009101:1340) расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)19) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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 земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (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. 16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-9084/22-0-1 от 06.04.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)19).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 4. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 5. Внешний вид земельного участка и здания



Фото № 6. Внешний вид земельного участка





Фото № 7. Внутреннее состояние здания



Фото № 8. Внутреннее состояние здания



Фото № 9. Внутреннее состояние здания



Фото № 10. Внутреннее состояние здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу: г. Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, литера А, кад. номер 78:14:0007645:11461 земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Красное село, Пушкинское шоссе, земельный участок 1а, кад. номер 78:40:0009101:1340.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное село, Пушкинское шоссе, земельный участок 1а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, литера А)
Площадь земельного участка, кв. м.	2 930 +/- 19 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009101:1340
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке элементы благоустройства визуально не выявлены.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Нежилое здание
Наименование	Склад
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, литера А
Общая площадь, кв. м	442,1
Кадастровый номер	78:40:0009101:1106
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра элементы благоустройства визуально не выявлены.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.10.2022, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	27.10.2022



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, 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.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	г. Красное Село,	2 930	78:40:0009101:1340	7 911 000	7 911 000
2	Нежилое здание	Пушкинское шоссе, дом 1, литера А	442,1	78:40:0009101:1106	1 316 667	1 580 000
Итого:					9 227 667	9 491 000

