

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу:
г. Красное Село, Огородная улица, дом 16, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 26.09.2022.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1 Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

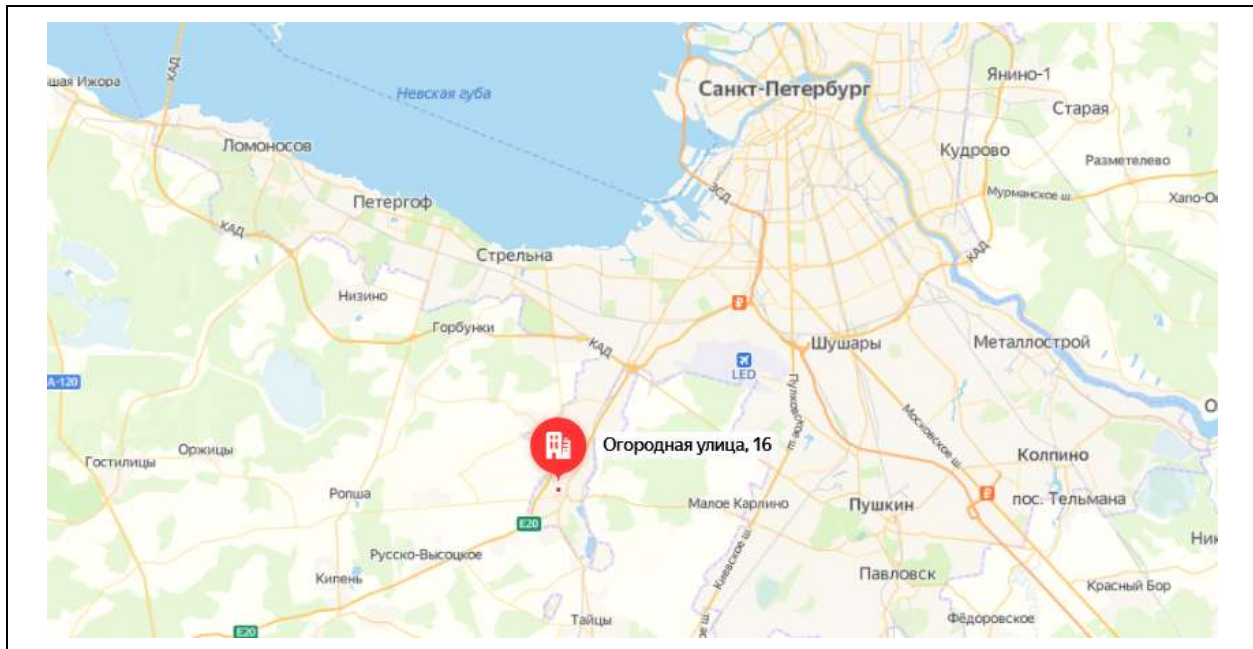


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

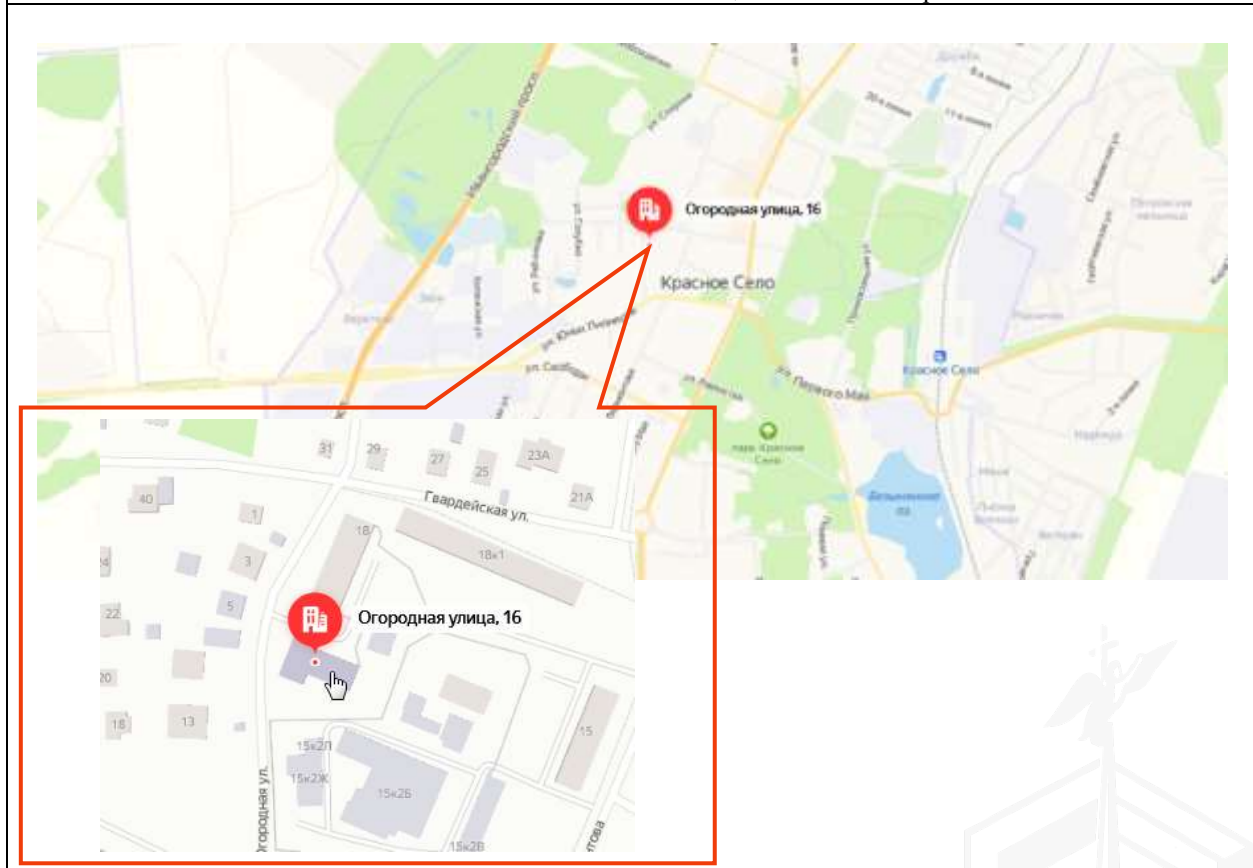


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1554 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009019:4
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>ЗЖД</u> - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; <u>ТЗЖ1</u> - Жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанной застройки (жилая / складская / коммунальная / хозяйственная / общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома, объекты коммунально-бытового обслуживания, спорта, ТЦ и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Огородной, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0009019:1009
Площадь застройки, кв.м.	649
Общая площадь здания, кв.м.	417,8
Объем здания, куб.м.	1980
Группа капитальности	-
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Баня
Использование	Не используется
Материал	Стены: кирпичные; фундаменты: бутовый ленточный
Год постройки	1963
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Нет

технического этажа	
Вход (улица/двор)	3 входа – с улицы и со двора
Окна (количество, направленность)	По периметру – во двор и на улицу
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Отопление (централизованное/печное)	+
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Негодное к эксплуатации (аварийное). Здание не используется, законсервировано: частично затянуто строительной сеткой, оконные проемы заложены, крыша и перекрытия частично обрушены

2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: жилая общественно-деловая / общественная / складская / коммунальная / хозяйственная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Огородной улицей, Гвардейской улицей, улицей Лермонтова, улицей Юных Пионеров. В квартале расположены среднеэтажные многоквартирные жилые дома, торгово-развлекательные и спортивные объекты, объекты коммунально-бытового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Огородной
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 17 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Улица Юных Пионеров» – в 400 метрах от Объекта оценки; ж/д станция Красное Село – около 2 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП № 07-7160/21-0-1 от 06.09.2021, земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах: вне зон охраны 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 КГИОП № 07-7159/21-0-1 от 06.09.2021, здание в составе Объекта оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КППООС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Ограничения в использовании

Согласно предоставленной Служебной записке от 06.09.2021, на испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: прошедшие кадастровый учет: охранная зона водопроводных сетей.

Согласно выпискам из ЕГРН на здание и земельный участок в составе Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение	
	
Фото 1. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту	Фото 2. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту
	
Фото 3. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту	Фото 4. Ближайшее окружение





Фото 5. Подъезд к Объекту. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид доступа Объекта оценки





Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки



Фото 15. Вид Объекта оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки



Фото 17. Вид Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки



Фото 19. Вид Объекта оценки



Фото 20. Вид Объекта оценки





Фото 21. Вид Объекта оценки



Фото 22. Вид Объекта оценки



2.3.5 Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от «26» сентября 2022 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	г. Красное Село,	1554	78:40:0009019:4
2	Нежилое здание	Огородная улица, дом 16, литера А	417,8	78:40:0009019:1009

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: 3;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водопровод, канализация – отключено от сетей;

Год постройки: 1963;

Окна: по периметру.

Состояние: негодное к эксплуатации (аварийное).

Материал стен: кирпичные; фундаменты: железобетонные блоки.

Примечания: Земельный участок огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, законсервировано: частично затянуто строительной сеткой, оконные проемы заложены, крыша и перекрытия частично обрушены.

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»: Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.
mail@kliring.ru



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой аварийное 1-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на земельном участке, площадью 1554 кв. м);

А также принимая во внимание данные письма КГА № 01-21-5-31308/21 от 24.09.2021:

- Градостроительная документация по планировке территории:

Рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах территории, на которую решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 14.02.1977 № 79 утвержден проект детальной планировки центральной части Красного Села (Красносельского района).

Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) от 24.03.2020 № 1-11-123 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул. Юных Пионеров, ул. Лермонтова, Гвардейской ул., Огородной ул., в Красносельском районе».

Заказчик – Костецкий К.В. Срок подготовки документации – до 30.05.2022. В настоящее время материалы разрабатываемой документации в Комитет не представлены.

- В рамках разработки проекта закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», разрабатываемого на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2016 № 795 меняется функциональное зонирование территории, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок.

В соответствии с данным решением территории, в границах которой расположен испрашиваемый земельный участок, планируется отнести к зоне ЖЗ - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 этажей до 8 этажей, включая мансардный).

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.

Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является демонтаж существующего объекта капитального строительства и размещение среднеэтажного жилого дома, в соответствии с основными видами использования функциональной зоны ТЗЖ1.*

2.5 Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	7 070 000	
Земельный участок	6 360 000	
Нежилое здание	710 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>6 400 000</i>	<i>7 800 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	16 922	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	7 212 000	
Земельный участок	6 360 000	
Нежилое здание	852 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>6 500 000</i>	<i>7 900 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС	17 262	

¹ На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.