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

нежилое здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера А, кад. номер 47:07:0000000:68780

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., земельный участок 17а, кад. номер 47:07:1301042:334.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 20.02.2024;

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.

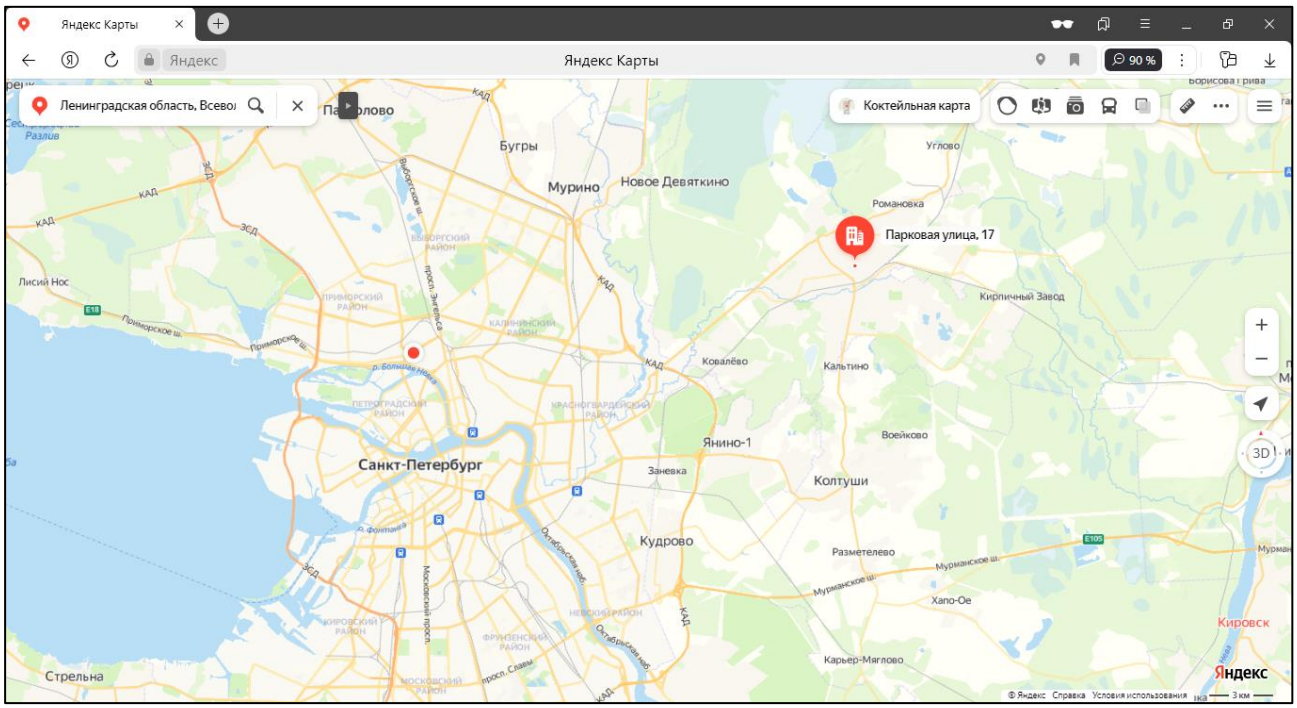


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

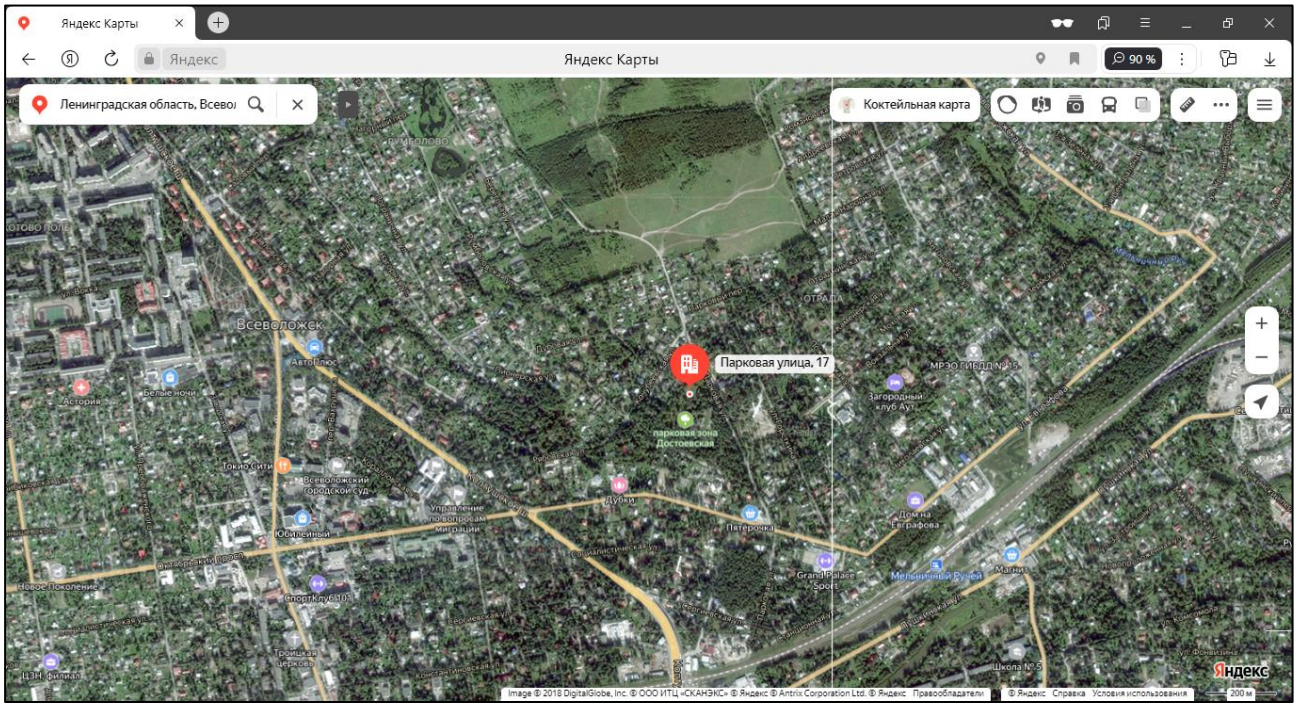


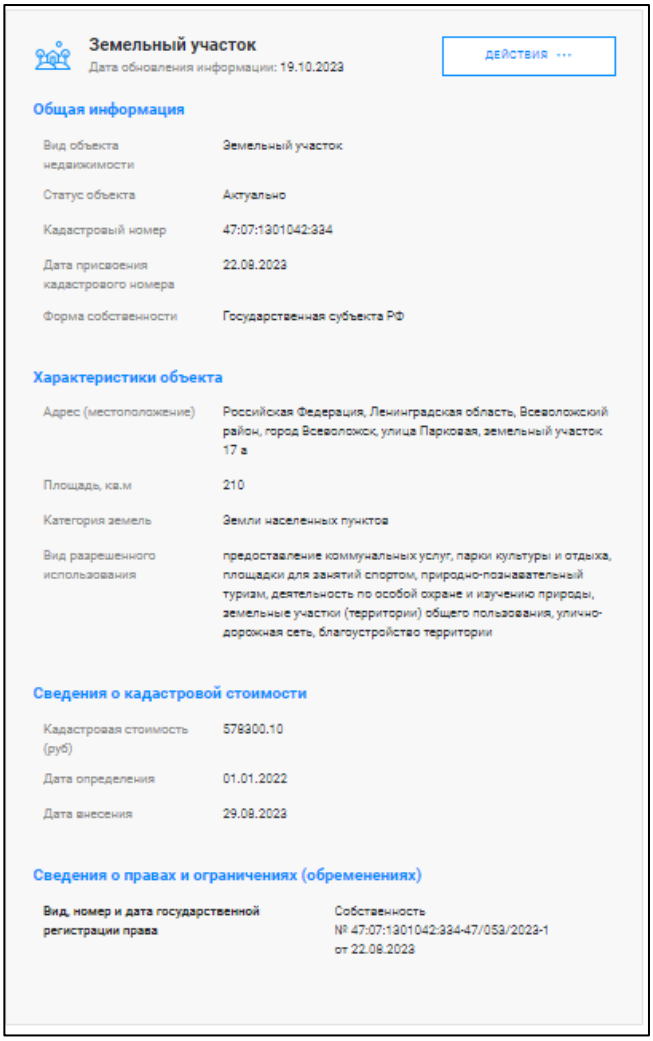
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 а
Площадь земельного участка, кв. м.	210
Кадастровый номер земельного участка	47:07:1301042:334
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	578 300,10
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 753,81
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг, парки культуры и отдыха, площадки для занятий спортом, природно-познавательный туризм, деятельность по особой охране и изучению природы, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:07:1301042:334-47/053/2023-1 от 22.08.2023
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17.
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	209,4
Кадастровый номер	47:07:0000000:68780
Кадастровая стоимость здания, руб.	11 145 161,32
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	53 224,27
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	198 800,91
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 47-78-01/009/2005-196 от 20.05.2005
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание конторы
Год ввода в эксплуатацию	2002
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Руинировано
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены



Земельный участок
Дата обновления информации: 19.10.2023
ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:07:1301042:334
Дата присвоения кадастрового номера	22.09.2023
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 а
Площадь, кв.м	210
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг, парки культуры и отдыха, площадки для занятий спортом, природно-познавательный туризм, деятельность по особой охране и изучению природы, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории

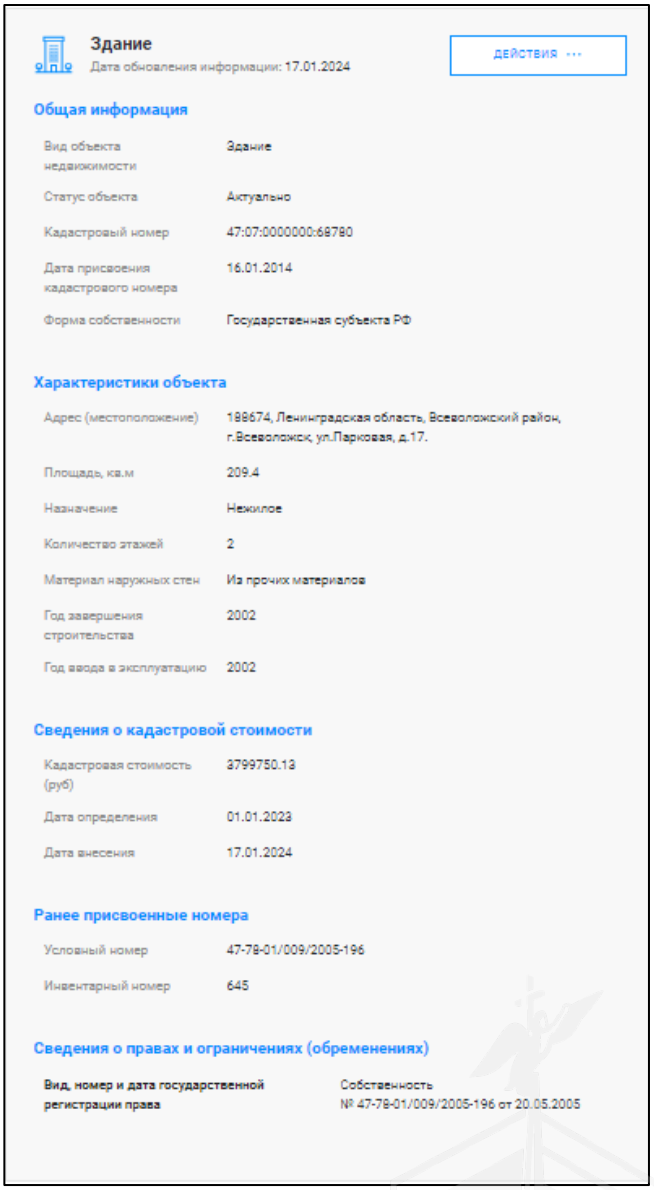
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	578300.10
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	29.09.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:07:1301042:334-47/053/2023-1 от 22.09.2023

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку



Здание
Дата обновления информации: 17.01.2024
ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:07:0000000:68780
Дата присвоения кадастрового номера	16.01.2014
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	188674, Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, ул.Парковая, д.17.
Площадь, кв.м	209.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2002
Год ввода в эксплуатацию	2002

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3799750.13
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.01.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	47-78-01/009/2005-196
Инвентарный номер	645

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47-78-01/009/2005-196 от 20.05.2005

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен во Всеволожском районе Ленинградской области.

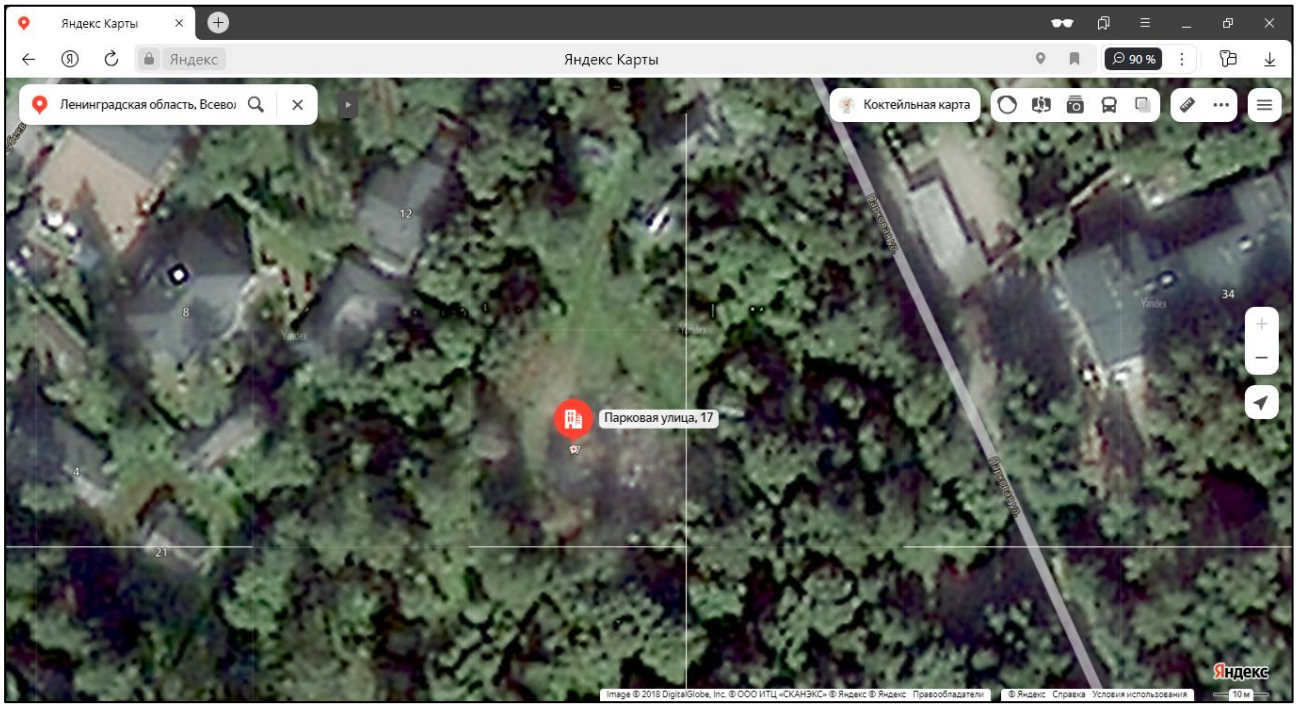


Рисунок 5. Локальное расположение объекта

<u>Характер окружения</u>

Объект оценки расположен в г. Всеволожск. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией парковой зоны Достоевская.

<u>Транспортная доступность</u>

Ближайшая железнодорожная станция «Мельничный Ручей» находится на расстоянии 1,27 км (15 минут пешком).

Объект оценки находится на вблизи транспортной магистрали – Октябрьский проспект.

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

<u>Градостроительное зонирование</u>

В соответствии с картой функциональных зон поселения, в составе Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 07.10.2024 г. № 12 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» объект оценки относится к функциональной зоне **Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

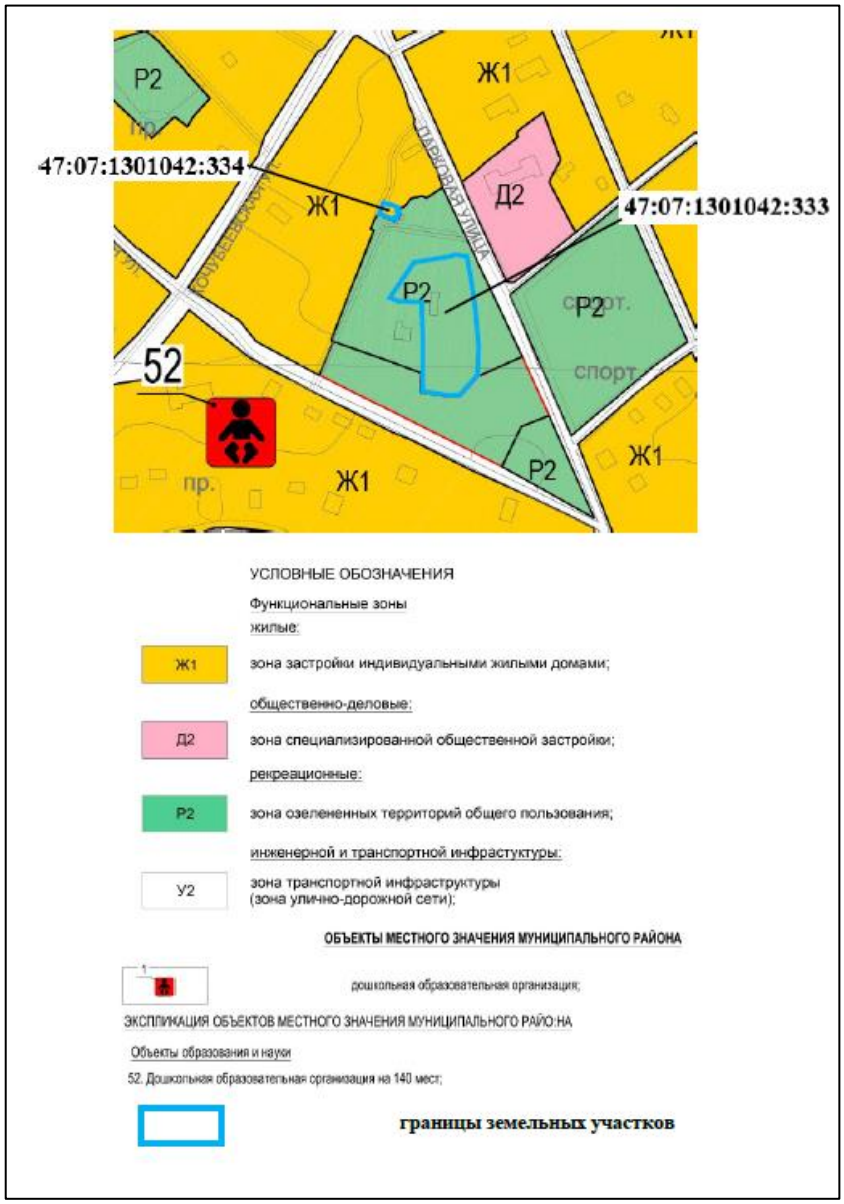


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» Земельный участок находится в территориальной зоне **ТЖ-1-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Всеволожска.**

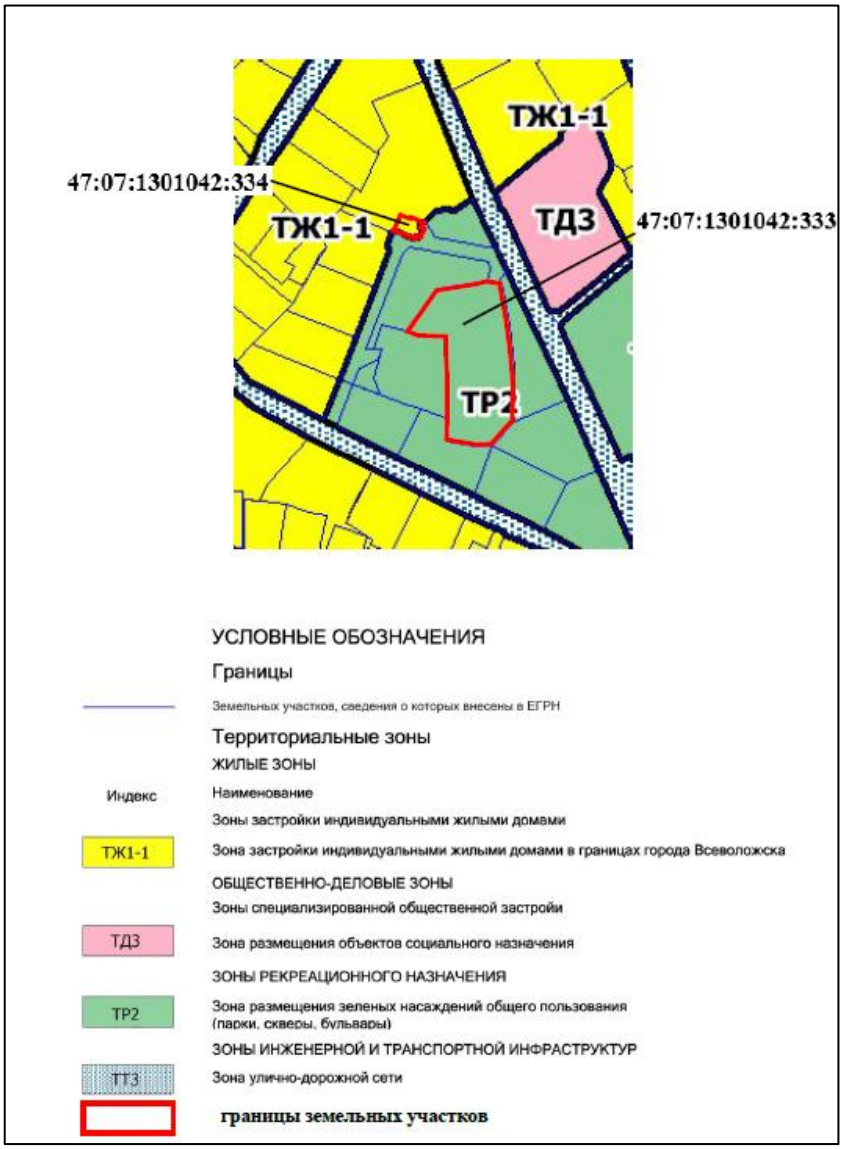


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

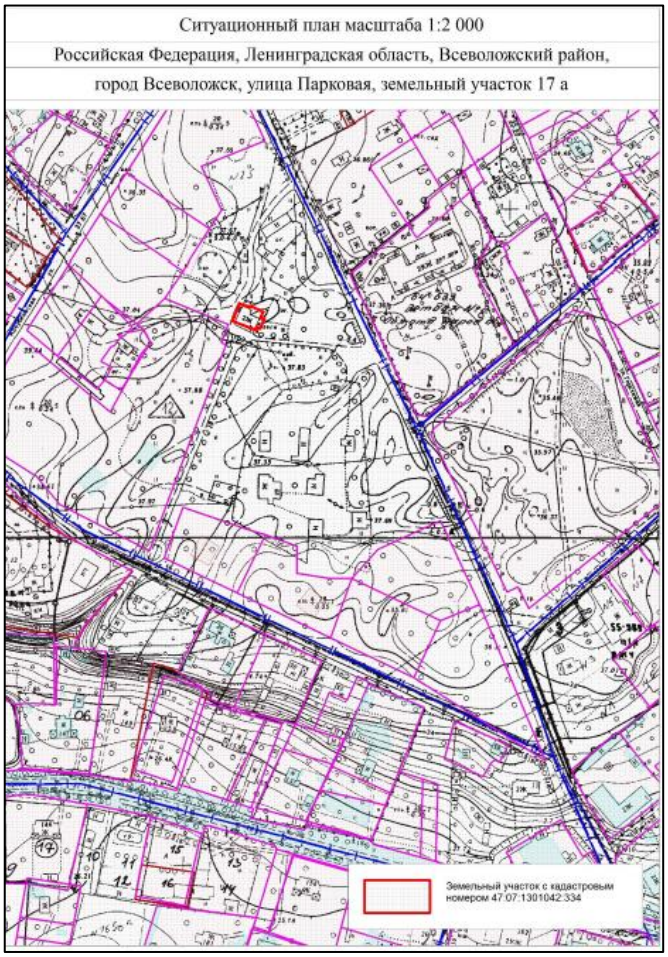


Рисунок 8. Схема испрашиваемой территории: Российская Федерация, ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 а.

Согласно статье 18 Приложения №7 от 26 января 2022 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области виды разрешенного использования земельных участков зоны ТЖ1-1:

№ п/п	Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1.	2.1.	Для индивидуального жилищного строительства
2.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
4.	5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
6.	12.0.1	Улично-дорожная сеть
7.	12.0.2	Благоустройство территории
Условные виды разрешенного использования		
8.	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
9.	3.2.2	Оказание социальной помощи населению
10.	3.2.3	Оказание услуг связи
11.	3.3	Бытовое обслуживание
12.	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
13.	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
14.	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
15.	4.4.	Магазины
16.	4.5	Банковская и страховая деятельность
17.	4.6	Общественное питание

№ п/п	Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
18.	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2023-194107543 от 24.08.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 19.10.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 3112-РЗ от 29.11.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., земельный участок 17а» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Ленинградская область. Всеволожский район, г. Всеволожск. Парковая ул., д. 17, литера А, общей площадью 209.4 кв.м, кадастровый номер 47:07:0000000:68780	В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 07.10.2014 № 12 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», Объект находится в зоне Ж1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами. В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» Объект находится в территориальной зоне ТЖ-1-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Всеволожска.
Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., земельный участок 17а, общей площадью 210 кв.м, кадастровый номер 47:07:1301042:334	В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 07.10.2014 № 12 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», Земельный участок находится в зоне Ж1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами. В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» Земельный участок находится в территориальной зоне ТЖ-1-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города

Наименование объекта	Обременения
	Всеволожска.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Ленинградской области № ИВ-180-3688 от 05.09.2023 г., объект по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д. 17, литера А, с кадастровым номером 47:07:0000000:68780 на учете в Главном управлении, как защитные сооружения гражданской обороны, не состоят.

Согласно Письму Комитета по природным ресурсам Ленинградской области № 02-16319/2023 от 06.09.2023 земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, земельный участок 17б, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301042:334 расположен вне границ особо охраняемых природных территорий регионального назначения Ленинградской области.

Согласно Письму Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-17-6882/2023-0-1 от 15.09.2023 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, 17а, кадастровый номер 47:07:1301042:334, площадь (кв. м): 210 кв. м:

В границах Земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, включенные в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в т. ч. археологического).

Земельный участок расположен вне границ защитных зон, вне границ территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, вне границ зон охраны объектов культурного наследия, включенных в реестр, вне границ территорий исторических поселений.

Земельный участок не относится к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

Сведения о проведенных историко-культурных исследованиях в отношении Земельного участка отсутствуют.

Проведение государственной историко-культурной экспертизы не требуется в связи с хозяйственной освоенностью Земельного участка.

Дополнительная информация:

В соответствии со ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Согласно Письму Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-6894/2023-0-1 от 03.10.2023 объект недвижимости, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д. 17, литера А, кадастровый номер 47:07:0000000:68780 не является объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не отнесен к выявленным объектам культурного наследия, включенным в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, не отнесен к объектам, обладающим признаками объекта культурного наследия, расположенным на территории Ленинградской области.

3. **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

	
Фото № 1.Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта
	
Фото № 3.Окружение объекта	Фото № 4.Внешний вид здания и земельного участка
	
Фото № 5. Внешний вид здания и земельного участка	Фото № 6. Внешний вид здания и земельного участка
	
Фото № 7. Внешний вид здания и земельного участка	Фото № 8. Внешний вид здания и земельного участка

А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., земельный участок 17а

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 а
Площадь земельного участка, кв. м.	210
Кадастровый номер земельного участка	47:07:1301042:334
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Здание конторы
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Общая площадь, кв. м	209,4
Кадастровый номер	47:07:0000000:68780
Этажность	2, в том числе подземных 0
Вход	Здание руинировано, нет возможности идентифицировать вход
Состояние здания	Руинировано
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.02.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	20.02.2024

4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 19.10.2023 г. ВРИ земельного участка: предоставление коммунальных услуг, парки культуры и отдыха, площадки для занятий спортом, природно-познавательный туризм, деятельность по особой охране и изучению природы, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-194107543 от 24.08.2023 г. назначение здания - нежилое, наименование – здание конторы.
- В соответствии с картой функциональных зон поселения, в составе Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 07.10.2024 г. № 12 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» объект оценки относится к функциональной зоне Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
- В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» Земельный участок находится в территориальной зоне ТЖ-1-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Всеволожска.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не отнесен к выявленным объектам культурного наследия, включенным в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, не отнесен к объектам, обладающим признаками объекта культурного наследия, расположенным на территории Ленинградской области и характеризуется руинированным состоянием. Объект расположен вне границ защитных зон, вне границ территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, вне границ зон охраны объектов культурного наследия, включенных в реестр, вне границ территорий исторических поселений.
- Земельный участок не относится к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ
- Объект оценки расположен в г. Всеволожск. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией парковой зоны Достоевская.
- Ближайшая железнодорожная станция «Мельничный Ручей» находится на расстоянии 1,27 км (15 минут пешком). Объект оценки находится на вблизи транспортной магистрали – Октябрьский проспект. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

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 использованием объекта оценки является снос существующего здания и использование земельного участка под размещение индивидуального жилого дома*.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера А	209,4	47:07:0000000:68780	40	8 333	48	10 000
2	Земельный участок	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., земельный участок 17а	210	47:07:1301042:334	8 571	1 800 000	8 571	1 800 000
Итого:					**8 611**	**1 808 333**	**8 619**	**1 810 000**