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

- **нежилое здание, расположенное по адресу: г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, лит. А, кад. номер 78:38:0022463:1017;**
- **земельный участок, расположенный по адресу: г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, лит. А, кад. номер 78:38:0022463:1189.**

1 . ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 17.03.2021;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 18.03.2021;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

Собственник - Санкт-Петербург.

2 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

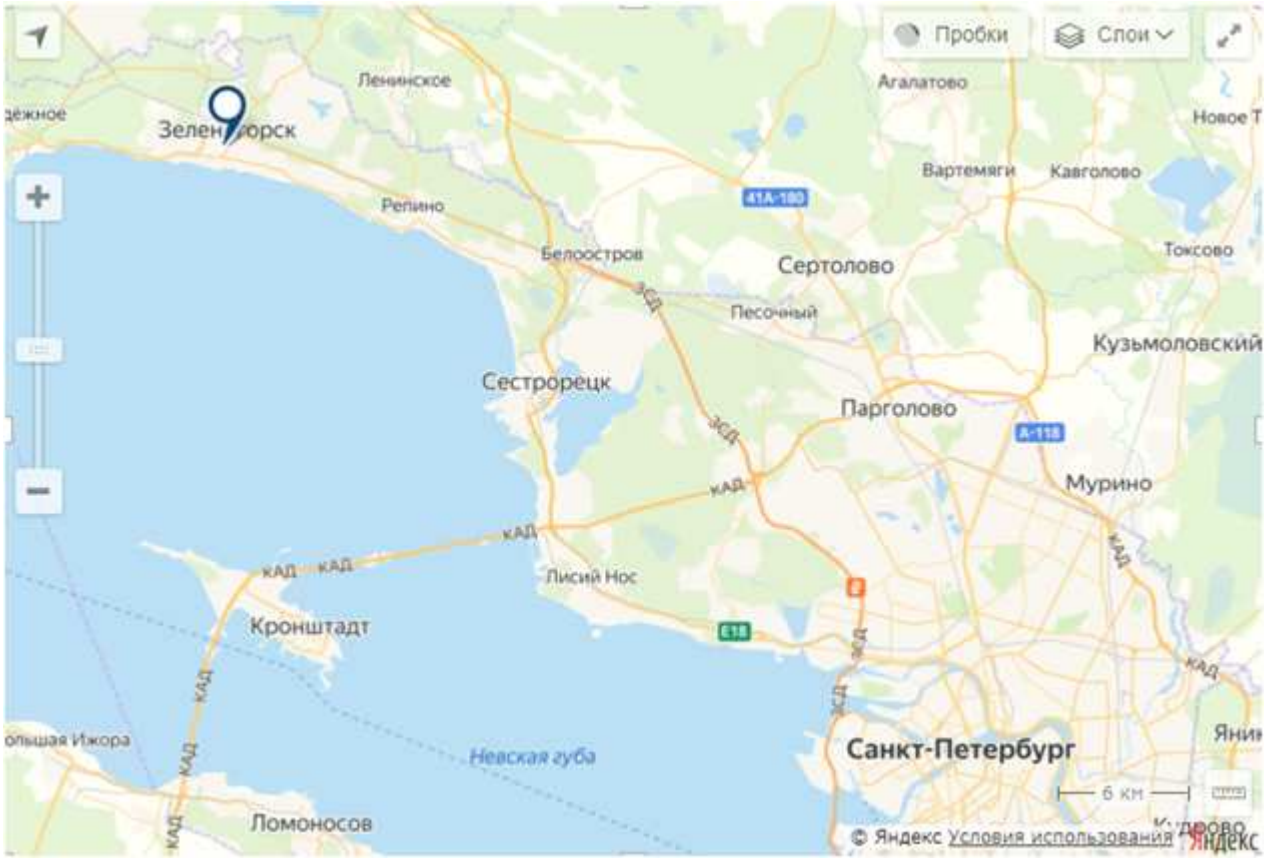

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

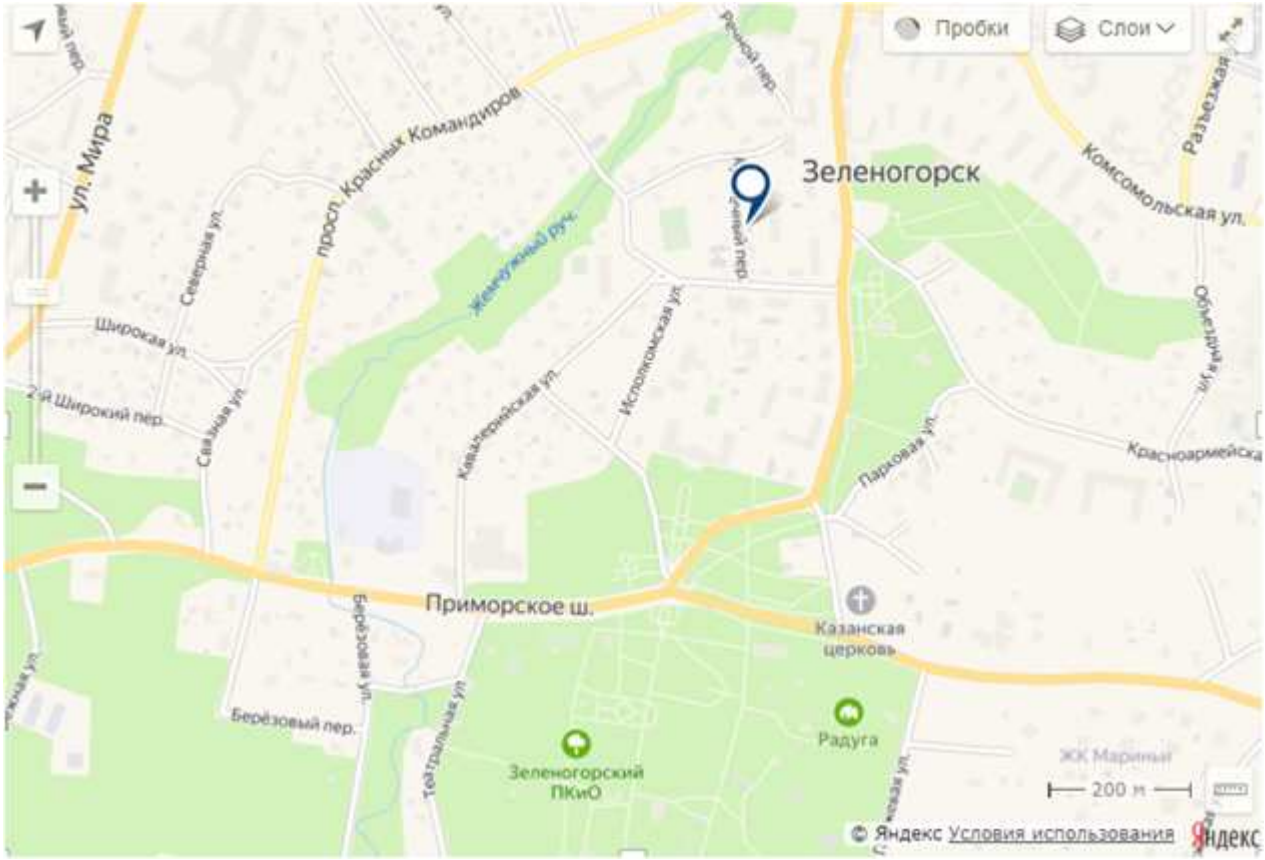

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, лит. А, кад. номер 78:38:0022463:1189, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	1 393 кв. м.	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН 17.02.2021, по данным Росреестра
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022463:1189	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 17.02.2021, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	10 427 758,13	Согласно выписке из ЕГРН от 17.02.2021 по данным Росреестра
Категория земель	земли населенных пунктов	Согласно выписке из ЕГРНот 17.02.2021, по данным Росреестра, по данным РГИС
Разрешенное использование	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов); для многоквартирной застройки	Согласно данным Росреестра и Выписке из ЕГРН от 17.02.2021
Вид функциональной зоны	2ЖД - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.	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 №01-21-5-45203/20- от 24.12.2020
Вид территориальной зоны	2ЖД - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и 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) и письму КГА №01-21-5-45203/20- от 24.12.2020
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, лит. А, кад. номер 78:38:0022463:1189, входящего в состав объекта оценки		
		с земельным участком от 16.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 16.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, лит. А, кадастровый номер 78:38:0022463:1017, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	160,6	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21543820 от 16.09.2020, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:38:0022463:1017	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21543820 от 16.09.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 193 282,31	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21543820 от 16.09.2020, по данным Росреестра
Первоначальная балансовая на 01.01.2020 г.	517 757	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 04.12.2020
Остаточная балансовая на 01.01.2020 г.	216 576,12	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 04.12.2020
Назначение	Нежилое здание	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра
Наименование	медвытрезвитель	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1957	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
Этажность	1, в том числе подземных 0	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52451339 от 28.12.2020, по данным Росреестра
Состояние здания	Здание не используется, оконные и дверные проемы заколочены. В части здания произошло обрушение чердачного перекрытия и крыши, местами повреждены кирпичные стены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 16.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Отопление (от групповой котельной), водопровод (стальные трубы), канализация (чугунные трубы), электроосвещение (скрытая проводка).	По данным технического паспорта на здание нежилое по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а от 06.05.2004 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют. По данным технического паспорта на здание	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 16.12.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

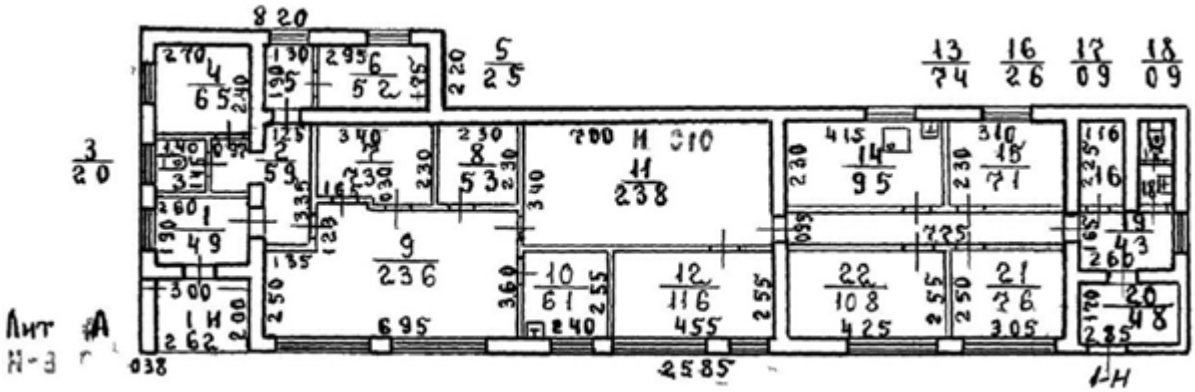

Рисунок 3. План здания

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в муниципальном образовании «город Зеленогорск» Курортного района, в центральной части города. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами малоэтажной жилой застройкой, общественной застройкой, а также озелененной территорией. Вблизи объекта оценки располагается строительная площадка ЖК «Изумрудный». На дату оценки Застройщик ЖК «Изумрудный» обанкротился, строительство остановлено.



Рисунок 4. Схема планируемого расположения ЖК «Изумрудный»

Транспортная доступность

Объект оценки находится на небольшом расстоянии от оживленных транспортных магистралей: 260 м пропс. Ленина, 700 м – Приморское шоссе.

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

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Проспект Ленина, 26» расположена на расстоянии около 200 м (автобусы № 211, 213, 318, 319, 320, 322, 415Ш, 420, 420А,

420Б;,маршрутные такси № К-305, К-400, К-680), Зеленогорске отсутствует станция метро. 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 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 **2ЖД - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

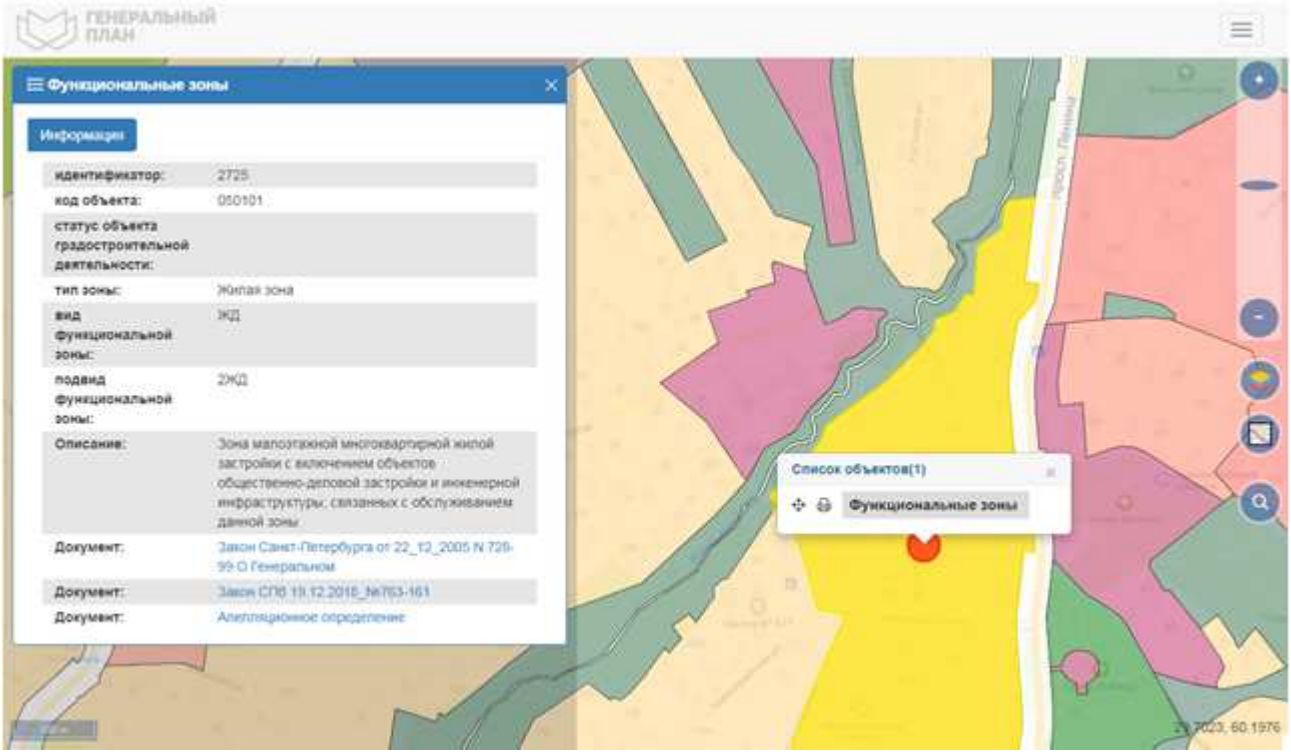

Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 З**Т2ЖД2 - Многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.**



Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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» Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРЗ(38)27** объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

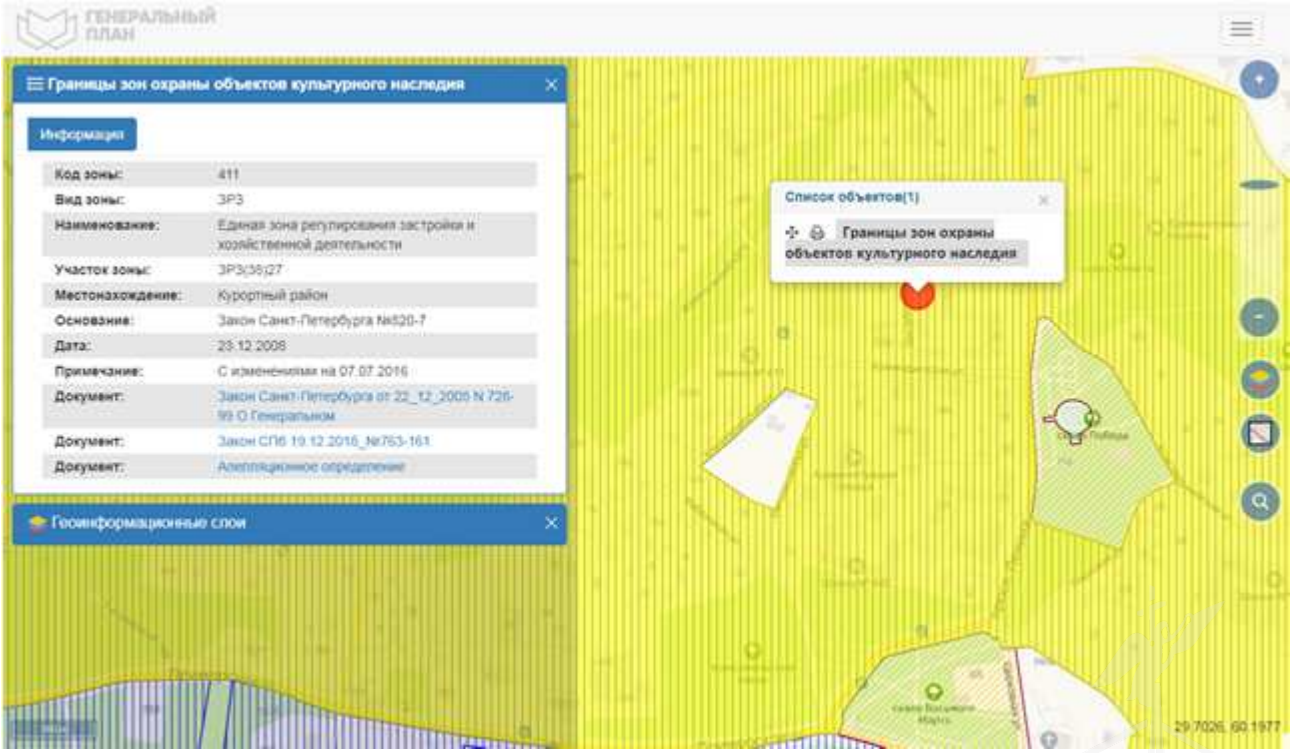

Рисунок 7. Расположение Объекта оценки в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

Решением Ленинградского городского Совета народных депутатов трудящихся от 26.07.1971

№ 660 утвержден Проект детальной планировки центральной и южной части гор. Зеленогорска.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



Рисунок 8. Схема земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кузнечный переулок, дом 6а, литера А, кадастровый номер 78:38:0022463:1189, площадь 1393 кв. м

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.

Согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах земельного участка прошедшего государственный кадастровый учет, присвоен кадастровый номер 78:38:0022463:1189, площадь участка 1393 кв.м, вид разрешенного использования – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

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).

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2020-21543820 от 16.09.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кузнечный переулок, дом 6а, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 17.02.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кузнечный переулок, дом 6а, не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 524-рз от 11.03.2021 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кузнечный переулок, д. 6а, литера А на объекты имеются следующие ограничения и обременения:

Земельный участок площадью 1393 кв. м. (весь) находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка (193 кв. м.) находится в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

Часть Земельного участка (119 кв. м.) находится в охранной зоне газораспределительной сети.

Часть Земельного участка (117 кв. м.) находится в охранной зоне тепловых сетей.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: охранная зона канализационных сетей.

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-130-940 от 20.10.2020 г., объект по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кузнечный переулок, д. 6а, литера А не является объектов гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 04-07-25980/20-0-0 от 04.12.2020 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кузнечный переулок, дом 6а, литер А, кадастровый номер 78:38:0022463:1189 не входи т в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-202/20-0-1 от 12.10.2021 объект по адресу: 197720, Санкт-Петербург, города Зеленогорск, Кузнечный переулок, дом 6а, 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).

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 (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».

* 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».

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-142/20-0-1 от 14.01.2021 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, города Зеленогорск, Кузнечный переулок, дом 6а, литера А расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности "Единая зона 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. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, литера А



Фото №1: Внешний вид здания



Фото №2: Внешний вид здания



Фото №3 Внешний вид здания



Фото №4 Внешний вид здания



Фото №5: Внешний вид здания



Фото №6: Внешний вид здания. Повреждения

	
Фото №7: Внешний вид здания. Повреждения	Фото №8 Внешний вид здания. Повреждения
	
Фото №9: Внешний вид здания. Повреждения	Фото №10: Внешний вид здания. Повреждения
	
Фото №11: Внешний вид здания. Повреждения	Фото №12: Внешний вид здания. Повреждения
	
Фото №13: Внутреннее состояние	Фото №14: Внутреннее состояние

	
Фото №15: Внутреннее состояние	Фото №16: Внутреннее состояние
	
Фото №17 Внутреннее состояние	Фото №18: Внутреннее состояние
	
Фото № 19: Внутреннее состояние. Вход	Фото № 20: Внешнее состояние. Вход
	
Фото № 21: Окружение объекта	Фото №22: Окружение объекта

	
Фото №23 Окружение объекта	Фото №22: Окружение объекта. Строительная площадка ЖК «Изумрудный»
	
Фото №23: Окружение объекта. Строительная площадка ЖК «Изумрудный»	Фото №24: Окружение объекта. Строительная площадка ЖК «Изумрудный»

А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу: г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, лит. А

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, лит. А
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Общая площадь здания, кв. м	160,6 кв. м
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 393 кв. м.
Кадастровый номер ЗУ	78:38:0022463:1189
Кадастровый номер здания	78:38:0022463:1017
Этажность зданий,	1, в том числе подземных 0
Кадастровая стоимость, руб.	Здания – 5 193 282,31 Земельный участок: 10 427 758,13
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание – Собственность № 78-78-04/009/2009-491 11.06.2009, Земельный участок: Собственность №78:38:0022463:1189-78/011/2021-1 17.02.2021.
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.03.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Здание не используется, оконные и дверные проемы заколочены. В части здания произошло обрушение чердачного перекрытия и крыши, местами повреждены кирпичные стены. Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен. Наличие элементов благоустройства – данных нет.
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	17.03.2021	Дата	

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 многоквартирного жилого дома.*

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	г. Зеленогорск, Кузнечный пер., д. 6а, лит. А	160,6	78:38:0022463:1017	160 000	192 000
2	Земельный участок		1393	78:38:0022463:1189	19 100 000	19 100 000[1]
Итого:					**19 260 000**	**19 292 000**

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