

## 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.

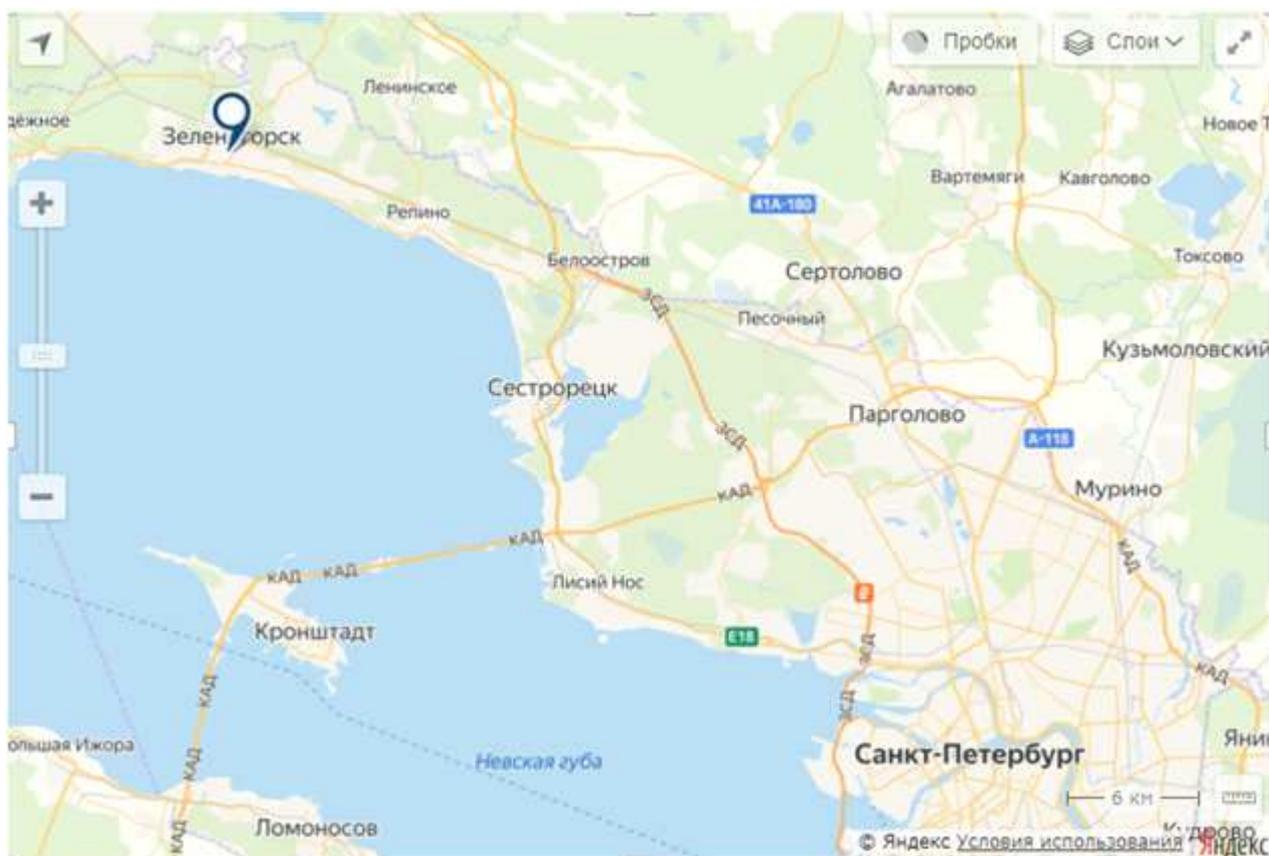
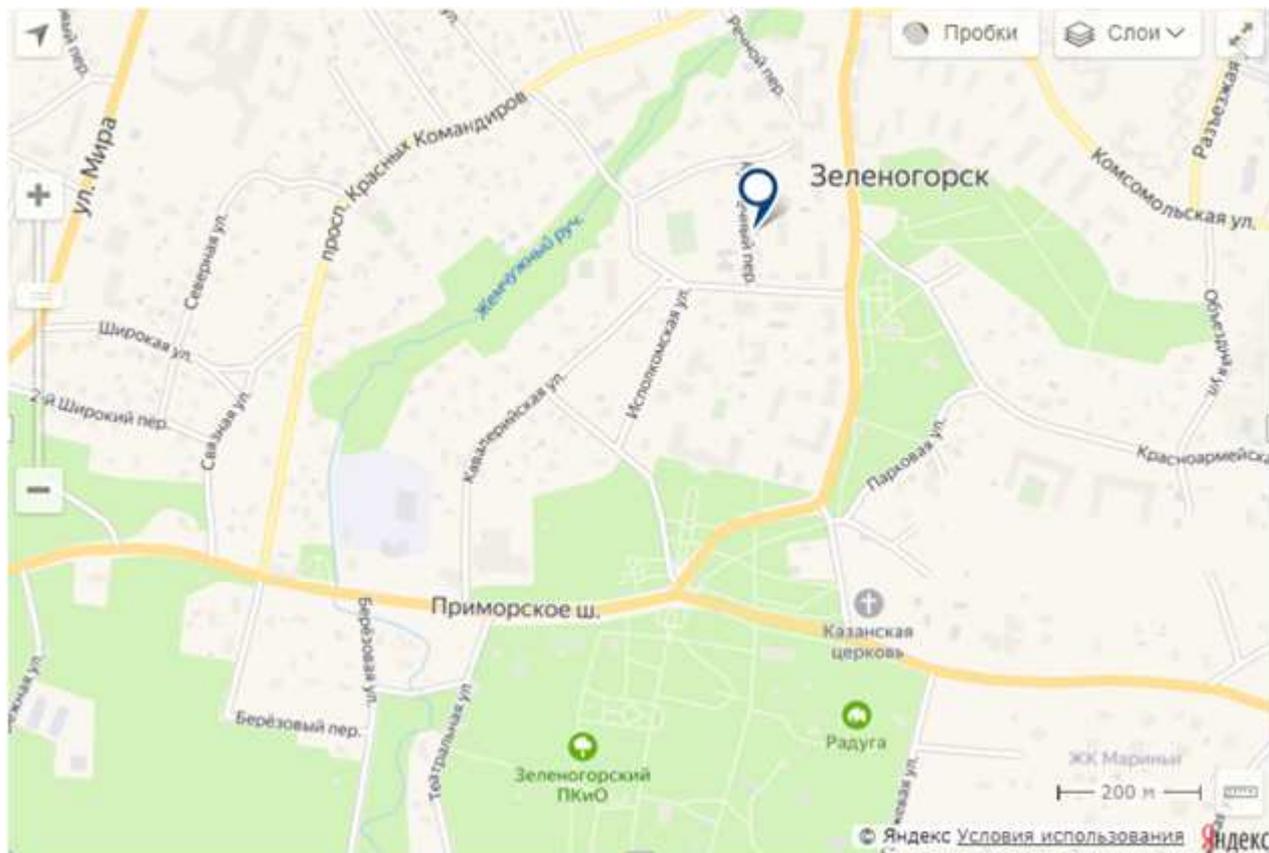


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





**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 от 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 ЕГРН от 17.02.2021, по данным Росреестра, по данным РГИС   |
| Разрешенное использование  | для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов);<br>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   |

| <b>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</b> |   |   |
|---|---|---|
|   |   | 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

| <b>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</b> |   |   |
|---|---|---|
| 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" |

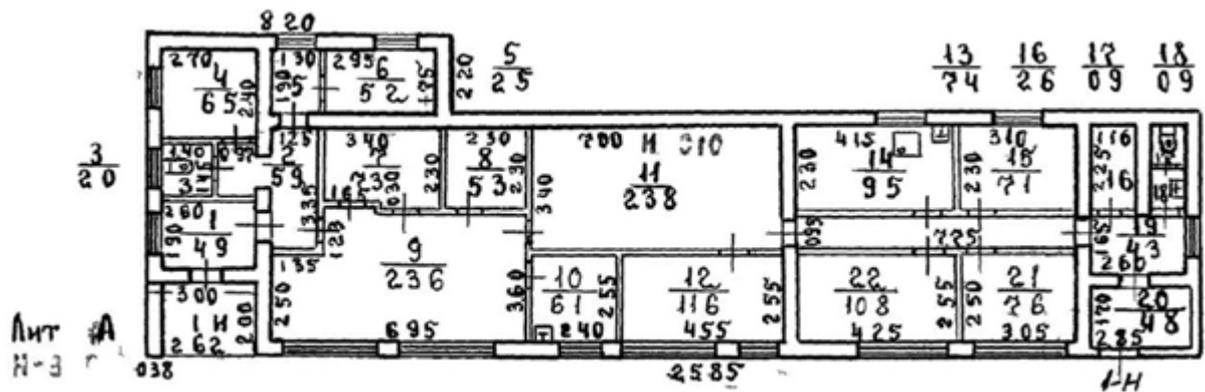


Рисунок 3. План здания

#### 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 просп. Ленина, 700 м – Приморское шоссе.

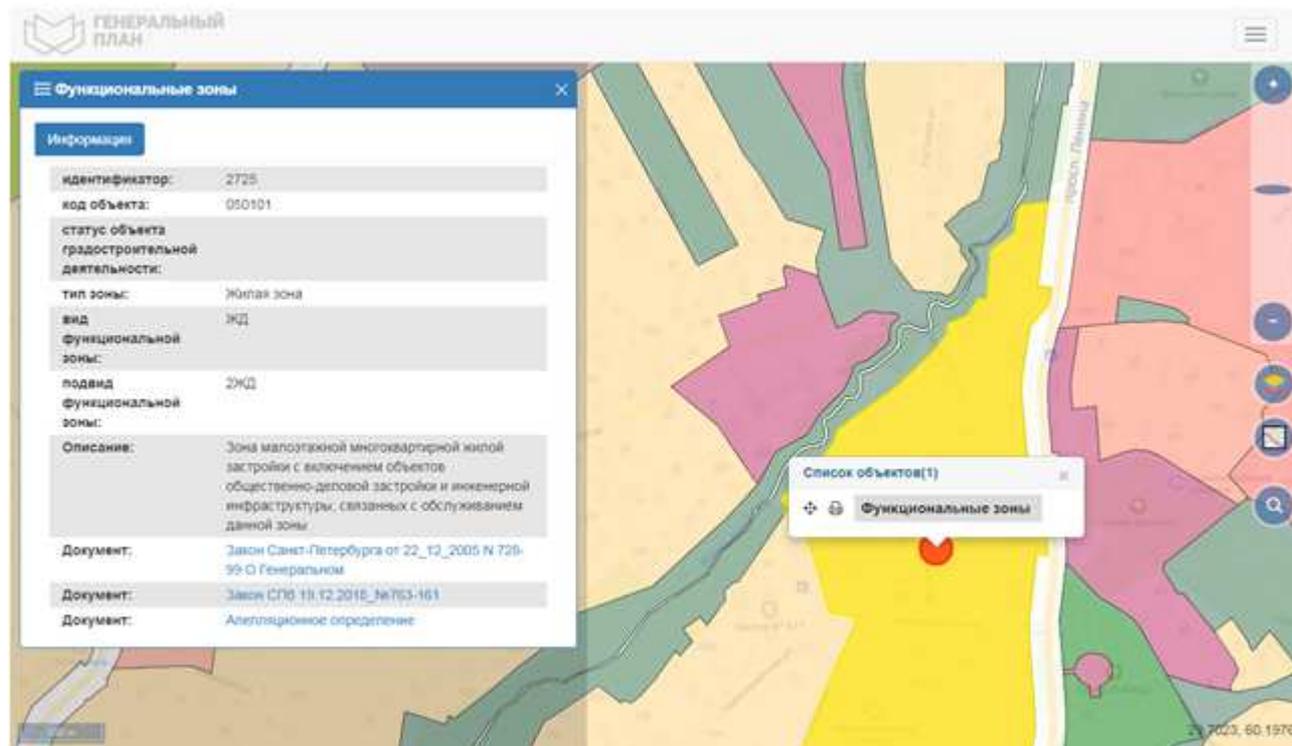
Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

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

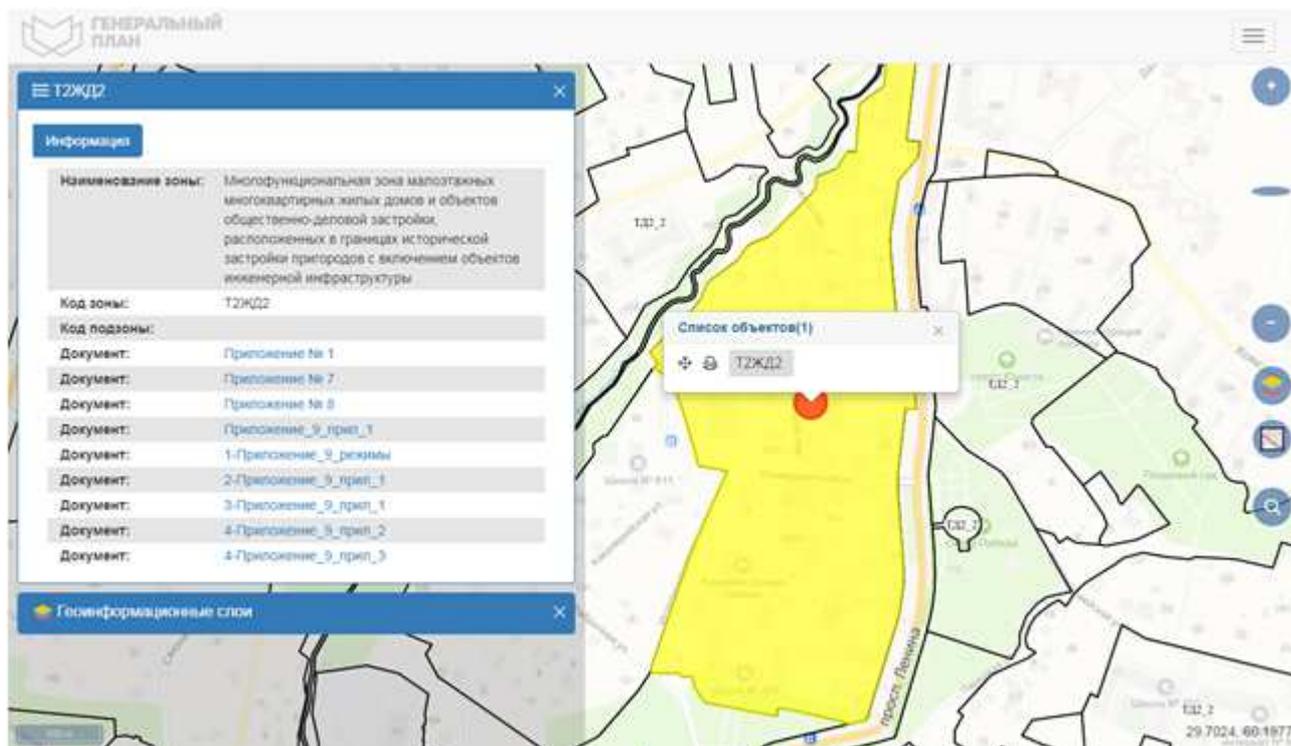
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне **2ЖД - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**



**Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

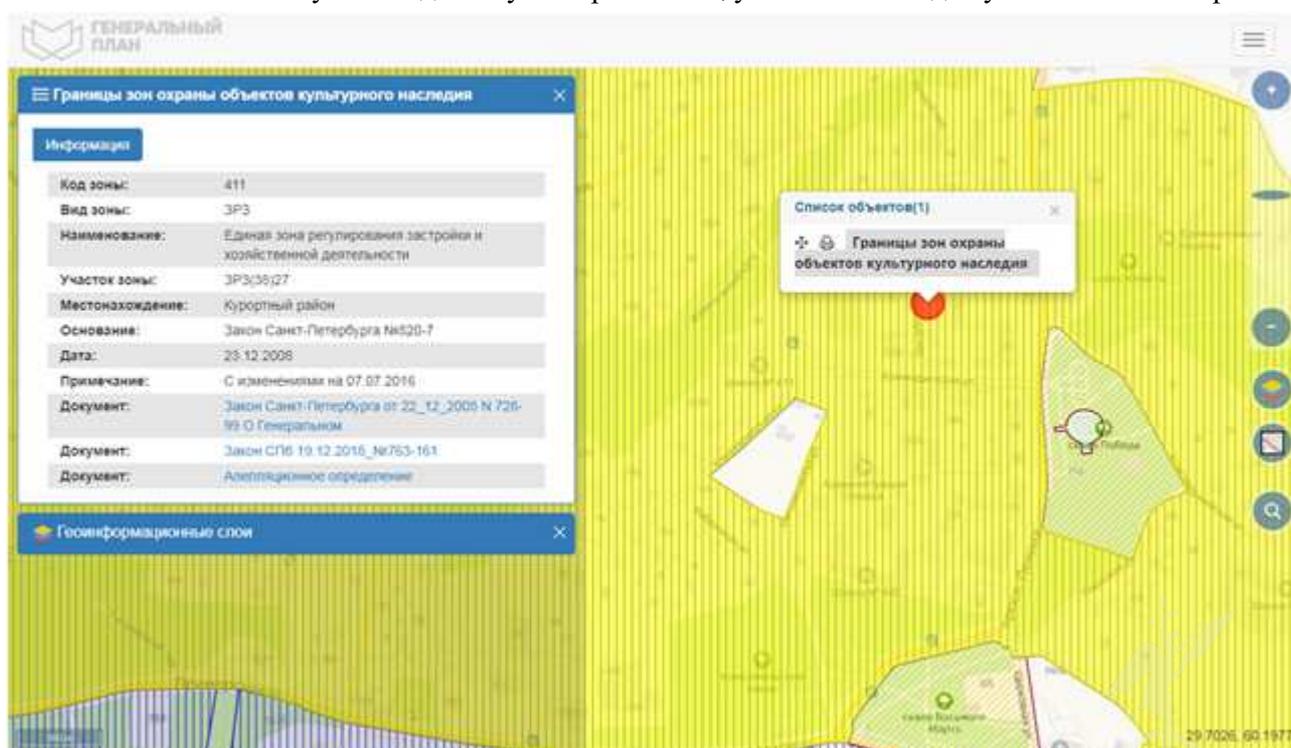
В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), рассматриваемая территория входит в зону **3Т2ЖД2 - Многофункциональная зона малоэтажных 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**

**Градостроительная документация по планировке территории**

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.



М 1:500

#### Условные обозначения

-  границы испрашиваемого земельного участка/территории
-  зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
-  Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет
-  сооружения
-  здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

**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 государственной 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 ба, 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 ба, 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. ба, 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. ба, 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 ба, литер А, кадастровый номер 78:38:0022463:1189 не входит 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 ба, 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 ба, 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. ба, 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»



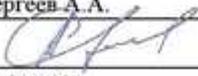
Фото №24: Окружение объекта. Строительная площадка ЖК «Изумрудный»



## 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<br>Земельный участок: 10 427 758,13  |
| Вид права                                      | Право собственности  |
| Номер и дата государственной регистрации права | Здание – Собственность № 78-78-04/009/2009-491<br>11.06.2009,<br>Земельный участок: Собственность №78:38:0022463:1189-78/011/2021-1<br>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,<br>Кузнечный пер.,<br>д. ба, 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 <sup>1</sup>               |
| <b>Итого:</b> |                   |   |                |                    | <b>19 260 000</b>                                 | <b>19 292 000</b>                     |

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

