

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГЛУХООЗЕРСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 1, КОРПУС 3, ЛИТЕРА А

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 15.07.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 02.08.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

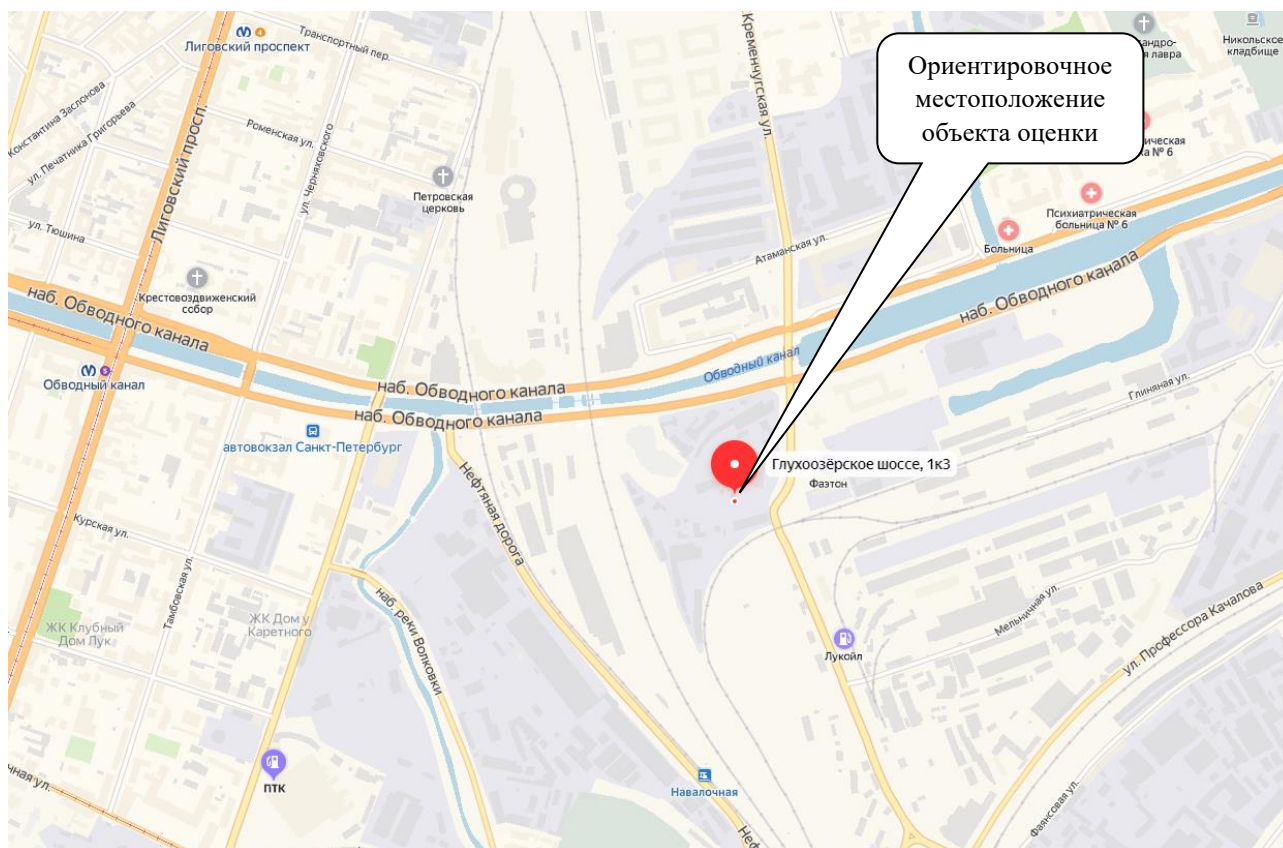


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	908 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра <sup>1</sup>
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0007004:6	согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13028
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным РГИС <sup>2</sup> , Росреестра и выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13028
Разрешенное использование	для размещения объектов коммунального хозяйства	по данным РГИС, Росреестра и выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13028
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 141 414,14	по данным Росреестра
Текущее использование	На земельном участке расположено здание сливной станции, здание не эксплуатируется; территория неблагоустроена (хаотично разбросан мусор).	по данным визуального осмотра
Подъезд к участку	без ограничений	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	многоугольная близкая к прямоугольной	по данным выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13028
Рельеф	ровный, без видимых перепадов	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	по данным Технического паспорта от от 11.11.2004

## 2.3. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	202,3	Согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13027
Кадастровый номер	78:12:0007004:1065	Согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13027
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	5 876 892,95	по данным Росреестра
Строительный объем, куб. м	1150	согласно данным Технического паспорта от 11.11.2004
Площадь застройки, кв. м	239,6	согласно данным Технического паспорта от 11.11.2004
Год постройки улучшения	1967	по данным выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13027
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1 эт.	по данным выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13027
Физический износ здания	нет данных	
Назначение	Нежилое здание. Сливная станция	по данным выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13027 и Технического паспорта от 11.11.2004

<sup>1</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru>

<sup>2</sup> <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>



Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Коммуникации утрачены - согласно данным визуального осмотра	согласно данным Технического паспорта от 11.11.2004 и данным визуального осмотра
Текущее использование	Не эксплуатируется	по данным визуального осмотра
Состояние оцениваемого здания	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Балансовая стоимость, руб.	- Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2018 – 104 559,91 руб.; - Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2018 – 104 559,91 руб.	по данным Выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга на объект недвижимости от 28.02.2018

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в северно-западной части Невского района, вблизи границы с Центральным районом, внутри квартала, ограниченного: Глухоозерским шоссе, наб. Обводного канала и Нефтяной дорогой.

##### **Характер окружающего типа землепользования**

Квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно объектами производственно-складской застройки.

##### **Транспортная доступность**

Транспортную доступность общественным транспортом Объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительную: на расстоянии около 1,7 км располагается станция метро «Обводный канал», на расстоянии около 1,3 км. расположена ж/д платформа «Глухоозёрская» маршруты общественного транспорта вблизи объекта оценки не проходят.

Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как отличную, подъезд асфальтирован.

##### **Градостроительное зонирование**

Согласно данным Росреестра, земельный участок, на котором расположен объект оценки, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов коммунального хозяйства.

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 «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов 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 28.06.2018 №526 с изменениями от 06.11.2018), рассматриваемая территория входит в зону Зона «ТД1-2\_2» – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.



## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

- В соответствии с Выпиской из ЕГРН на нежилое здание 19.06.2019 №78/001/006/2019-13027, ограничений (обременений) прав на оцениваемое здание не зарегистрировано.
- Согласно выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13028, на оцениваемый земельный участок зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав:
  - объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга;
  - зона магистральных сетей теплоснабжения.
- Согласно письму КГИОП № 01-25-3367/18-0-1 от 15.03.2018, оцениваемый земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(12) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга. Согласно справке КГИОП №04-22-636/19-С от 20.02.2017 оцениваемое здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- Оцениваемый участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ (особо охраняемых природных территорий). Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» и в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».
- Объект капитального строительства не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. По данным Справки ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №3158-5-1-1 от 26.03.2018 объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

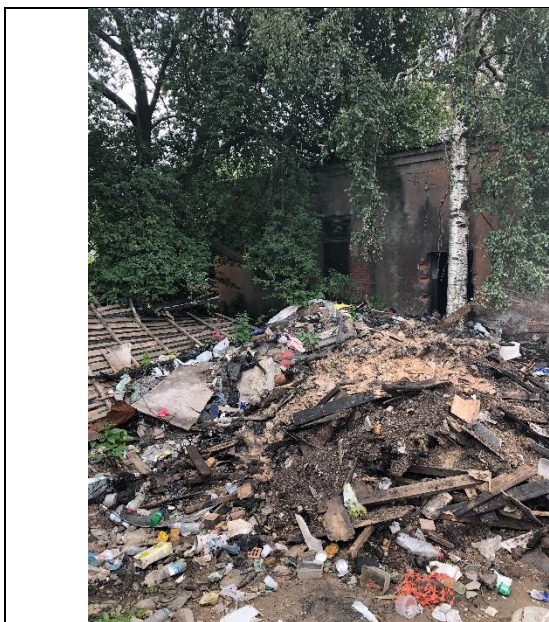


Фото 1. Вид на обект оценки



Фото 2. Вид на обект оценки



Фото 3. Вид на обект оценки



Фото 4. Вид на обект оценки





Фото 5. Вид на объект оценки



Фото 6. Вид на объект оценки



Фото 7. Ближайшее окружение объекта оценки,  
подъездные пути



Фото 8. Ближайшее окружение объекта оценки,  
подъездные пути



## 2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка может быть признан вариант эксплуатации существующего здания в качестве объекта по обслуживанию автотранспорта после проведения ремонтных работ.

## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	5 300 000
- рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	3 000 000
- рыночная стоимость здания, руб. без учета НДС	2 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб./кв. м без учета НДС	26 199

