

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (СООРУЖЕНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ШОССЕ РЕВОЛЮЦИИ, ДОМ 87, КОРПУС 2, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 13.09.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 27.09.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на объект капитального строительства – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

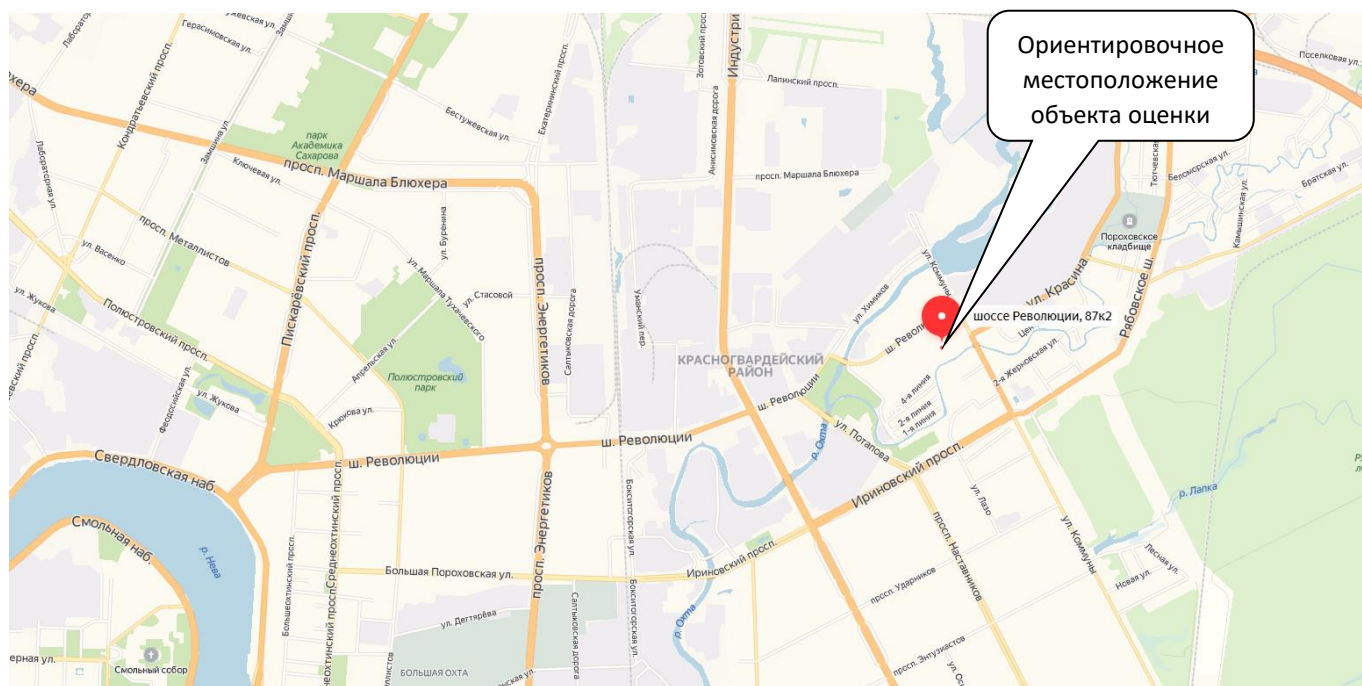
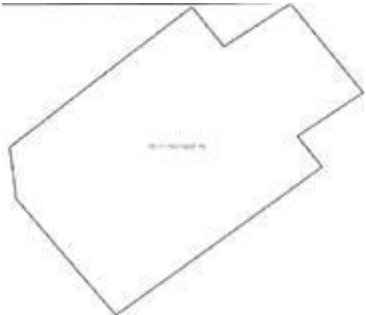


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки | | |
|--|--|---|
| Площадь земельного участка | 190 кв. м | по данным выписки из ЕГРН на земельный участок № 78/001/013/2018-122838 от 02.10.2018 |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:11:0611902:16 | |
| Адрес | Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 87, корпус 2, литера А | |
| Категория земель | земли населенных пунктов | |
| Вид разрешенного использования | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | по данным Публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru |
| Ограничения в использовании земельного участка | 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(11)02), водоохранная зона водного объекта | в соответствии с заключением КГИОП № 01-25-21907/18-0-1 от 09.10.2018 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 648 806,98 | по данным Публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru |
| Подъезд к участку | осуществляется со стороны шоссе Революции по внутриквартальному проезду. Доступ непосредственно к Объекту оценки осуществляется по грунтовой тропе. | по данным визуального осмотра |
| Форма земельного участка | земельный участок имеет многоугольную форму  | по данным выписки из ЕГРН на земельный участок № 78/001/013/2018-122838 от 02.10.2018 |
| Рельеф участка | относительно ровный, без видимых перепадов высот | по данным выписки из ЕГРН № 78/001/030/2017-44765 от 16.11.2017 |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеется возможность подключения всех инженерных коммуникаций. | по данным визуального осмотра |
| Улучшения земельного участка | на земельном участке расположены очистные сооружения БИО-25 в неудовлетворительном состоянии | по данным визуального осмотра |



2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

| Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки | | |
|---|---|---|
| Общая характеристика | сооружение | |
| Наименование | очистные сооружения БИО-25 | по данным выписки из ЕГРН № 78/001/002/2019-47461 от 15.04.2019 |
| Кадастровый номер | 78:11:0611902:1005 | |
| Адрес | Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 87, корпус 2, литера А | |
| Кадастровая стоимость сооружения, руб. | 2 261 680,99 | по данным Публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru |
| Год постройки / Год капитального ремонта | 1976 / - | по данным технического паспорта от 24.12.2008 |
| Группа капитальности | II | |
| Этажность | 1 | |
| Общая площадь сооружения, кв. м | 19,3 | |
| Площадь застройки сооружением, кв. м | 161,4 | |
| Строительный объем сооружения, куб. м | 419, в т.ч.: - основное строение – 86; - отстойник а1 – 253; - отстойник а2 - 80 | |
| Состояние сооружения | неудовлетворительное | по данным визуального осмотра |
| Износ Объекта оценки в соответствии с технической документацией, % | 42% (на декабрь 2008 года) | по данным технического паспорта от 24.12.2008 |
| Система доступа | свободная, сооружение имеет два входа со двора | по данным визуального осмотра |
| Элементы благоустройства сооружения (обеспеченность инженерными сетями) | отсутствуют | по данным визуального осмотра |
| Лифт | нет | по данным визуального осмотра |
| Текущее использование | не используется | по данным визуального осмотра |
| Высота потолков, м | 2,78 | по данным поэтажного плана |
| Расположение в квартале | в глубине квартала | по данным визуального осмотра |

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающего типа землепользования

Территория смешенной застройки (жилая, промышленная, общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении объекта расположены: МРЭО ГИБДД, АЗС, Храм св. пророка Илии, заводы, мед. учреждения и пр.

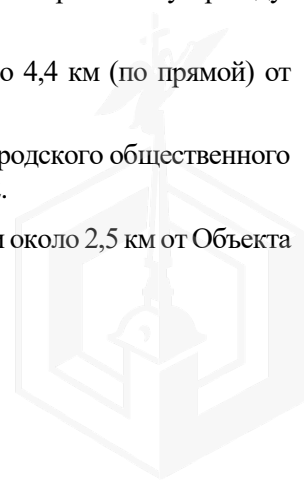
Транспортная доступность

Подъезд к объекту осуществляется со стороны шоссе Революции по внутриквартальному проезду. Доступ непосредственно к Объекту оценки осуществляется по грунтовой тропе.

Ближайшая станция метро «Ладожская» расположена на расстоянии около 4,4 км (по прямой) от Объекта оценки.

По шоссе Революции и улице Коммуны проходят следующие маршруты городского общественного транспорта: автобус №№ 37, 102, 103, 153 и маршрутное такси № К-77, К-92, К-102.

Ближайшая железнодорожная станция «Ржевка» расположена на расстоянии около 2,5 км от Объекта оценки по прямой.



Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны шоссе Революции по внутриквартальному проезду. Доступ непосредственно к Объекту оценки осуществляется по грунтовой тропе. Доступность Объекта автомобильным транспортом можно оценить как «хорошую», парковку как «достаточную». Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Объект оценки располагается в границах зоны «Р2» - *зоны зеленых насаждений общего и ограниченного пользования с включением объектов, допустимых законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.*

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) Объект оценки расположен в границах зоны «ТД1-2_2» - *общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.*

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с заключением КГИОП № 01-25-21907/18-0-1 от 09.10.2018 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(11)02).

Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в действующей редакции) «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».

Оцениваемое сооружение не относится к историческим (год постройки 1976).

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».



2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Общий вид Объекта оценки



Фото 2. Общий вид Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение

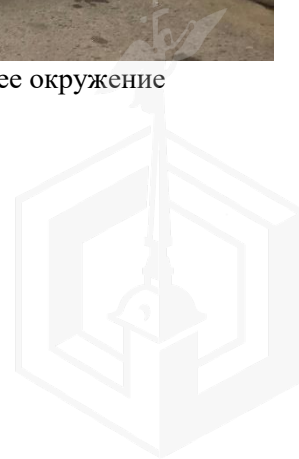




Фото 5. Состояние сооружения



Фото 6. Состояние сооружения



Фото 7. Состояние сооружения



Фото 8. Состояние сооружения



2.7. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующего сооружения и строительство на земельном участке магазина в параметрах надземной части существующего сооружения.

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| Показатель | Значение |
|---|----------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе: | 484 000 |
| - рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается) | 445 000 |
| - рыночная стоимость сооружения, руб. без учета НДС | 39 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС (в части улучшений)¹, в том числе: | 491 800 |
| - рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается) | 445 000 |
| - рыночная стоимость сооружения, руб. с учетом НДС | 46 800 |
| в т.ч. НДС, руб. | 7 800 |

¹В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (не облагаются НДС).

