

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ДУМСКАЯ УЛ., Д. 5/22, ЛИТ. Г

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 30.10.2019 г.;

1.2. Дата составления отчета 14.11.2019 г.;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

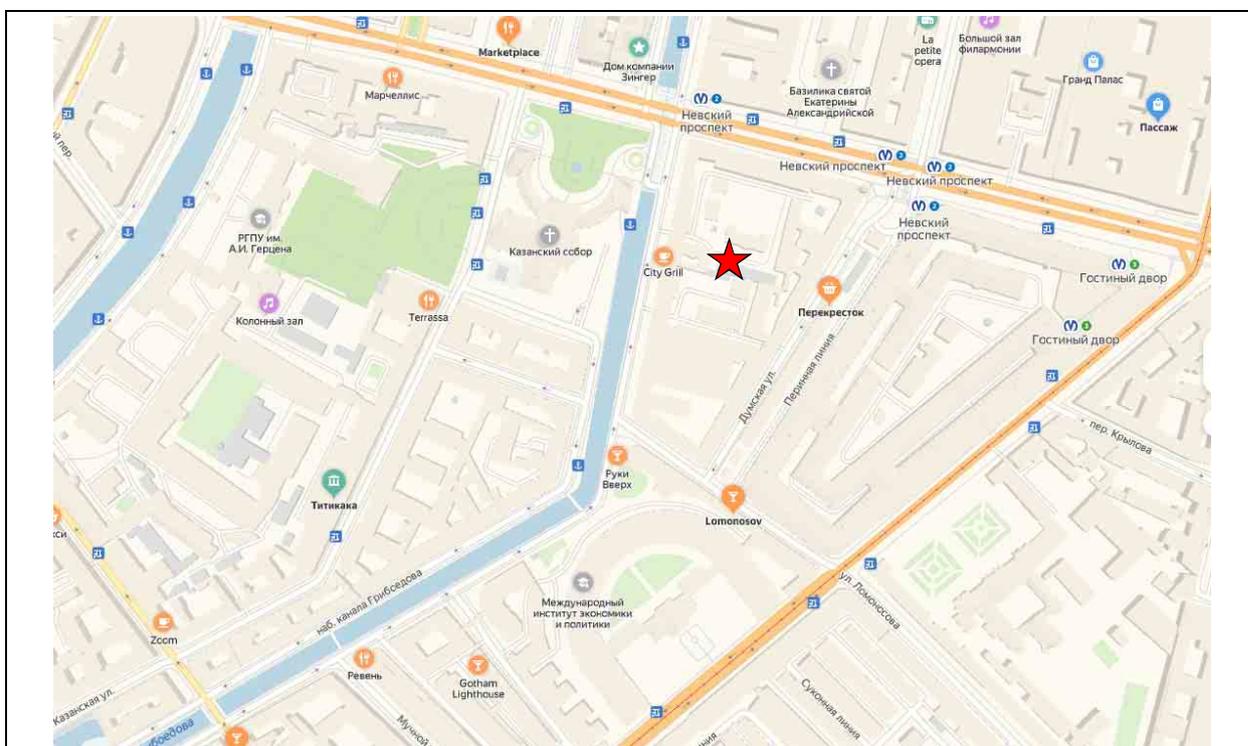


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



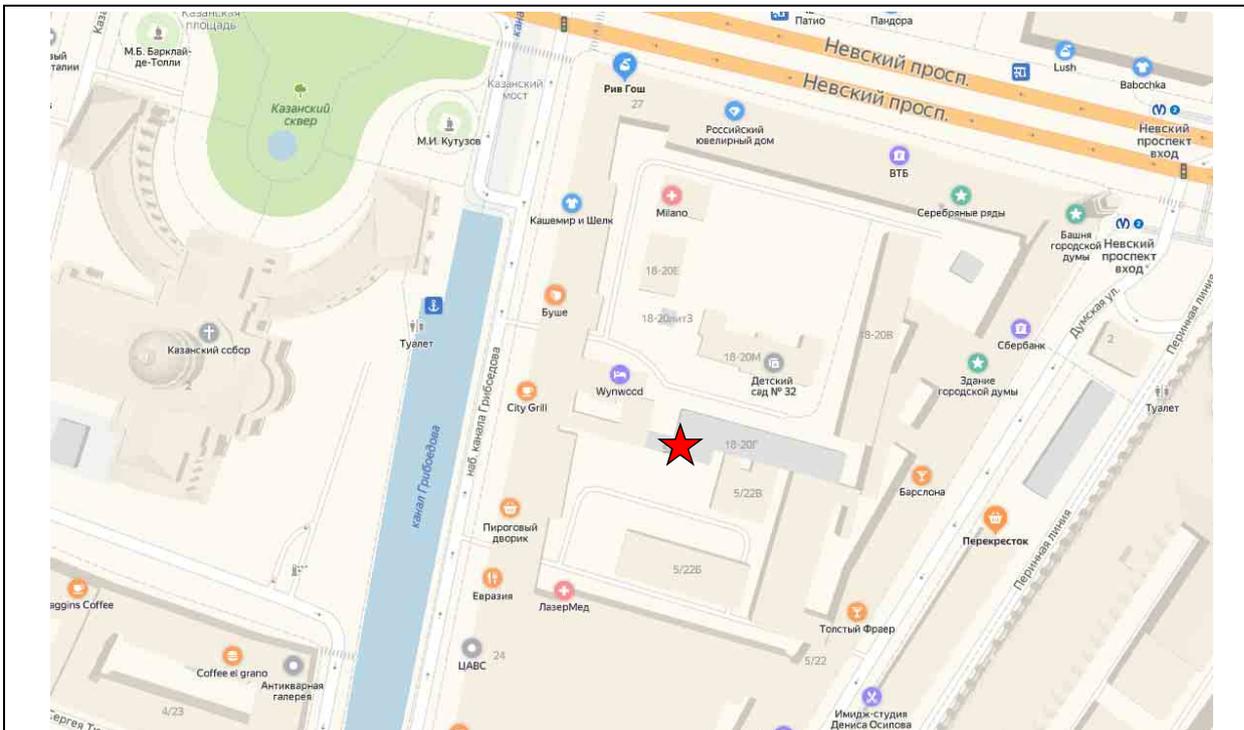


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

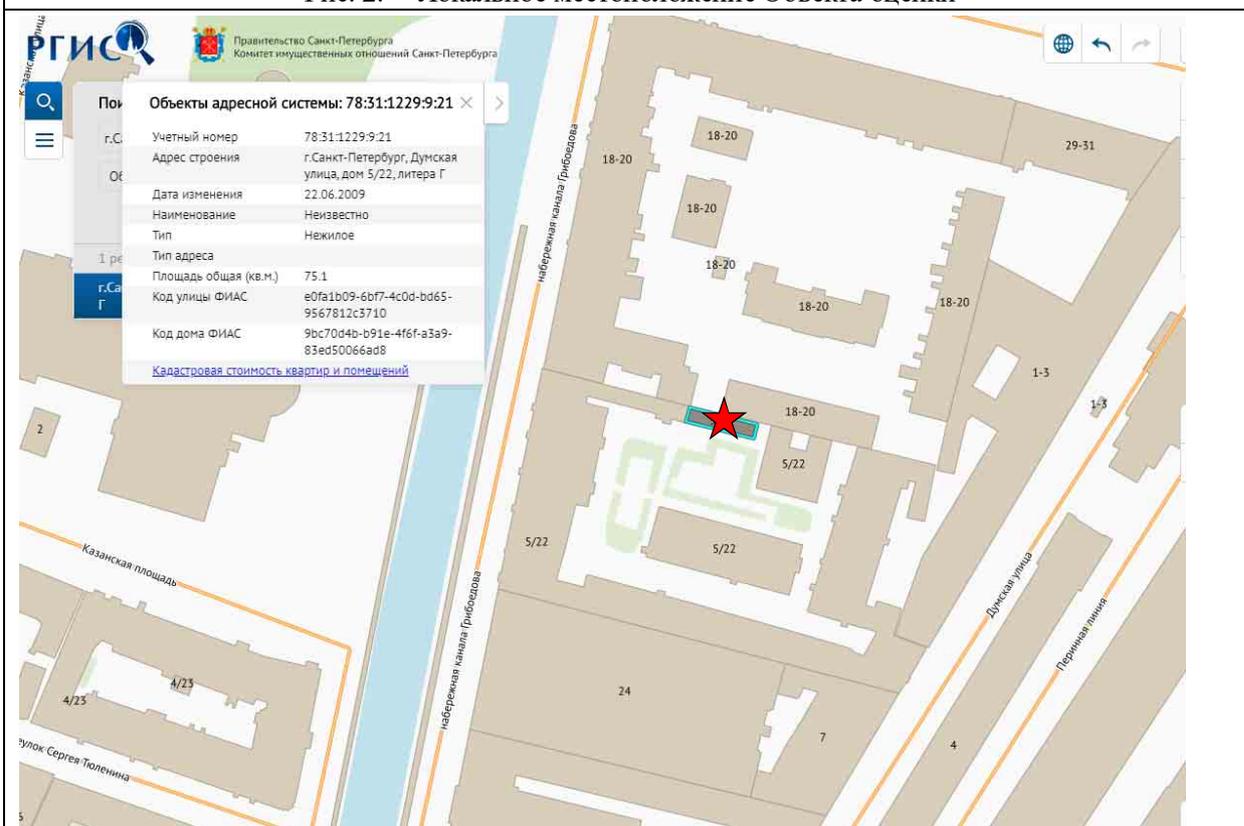


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| | |
|---|---|
| Площадь земельного участка | 104,0 кв. м |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:31:0001229:2486 |
| Зонирование по градостроительной ценности | Ген. план СПб. Зона Д – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – зона ТД1-1 1 – общественно-деловая подзона объектов |

| | |
|---|--|
| | многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры. |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Квартал 78:31:0001229, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления. |
| Ближайшее окружение | Исторический центр города. Ближайшее окружение – жилые дома дореволюционной постройки с коммерческими помещениями на первых этажах. |
| Подъезд к участку | Через внутриквартальные проезды со стороны ул. Думской и кан. Грибоедова. |

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

| | |
|---|--|
| Кадастровый номер | 78:31:0001229:2005 |
| Площадь застройки, кв.м | Нет данных |
| Общая площадь здания, кв. м | 75,1 |
| Объем здания, куб. м | Нет данных |
| Группа капитальности | Нет данных |
| Назначение | Нежилое |
| Материал стен | Кирпич |
| Год постройки | 1959 |
| Год последнего капитального ремонта | Нет данных |
| Этажность | 1 |
| Наличие подвала | Нет |
| Тип входа | Отдельный вход со дворовой территории. Доступ ко входу ограничен пунктом утилизации отходов |
| Наличие оконных проемов | Четыре оконных проема, защиты металлическими листами |
| Инженерная инфраструктура | |
| Электроснабжение | Нет |
| Водоснабжение | Нет |
| Канализация | Нет |
| Отопление (централизованное/печное) | Нет |
| Газоснабжение | Нет |
| Техническое состояние инженерных систем | Доступ в здание ограничен |
| Состояние по осмотру | Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Доступ в здание ограничен. Выявлена существенная деформация стен. |

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

| | |
|---|---|
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Центральном административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в центральной части квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно жилой застройки с включением объектов социальной инфраструктуры. Объекты общественно-делового назначения представлены отдельно стоящими зданиями и встроенными помещениями торгово-сервисного назначения, расположенными на первых этажах домов. |
| Общее состояние окружающей территории | Квартал местоположения объекта оценки благоустроен |
| Наличие парковки | Условия парковки неудовлетворительные |
| Удобство подъезда к объекту | Подъезд к объекту оценки осуществляется через внутриквартальные проезды со стороны ул. Думской и кан. Грибоедова. |

| | |
|--|--|
| | Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении – Невский пр, ул. Думская, наб. кан. Грибоедова. |
| Удаленность от ближайших станций метро | Расстояние до ближайшей станции метро «Гостиный двор» и «Невский пр.» составляет около 200 м. |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | На расстоянии около 400 м (менее 10 мин пешего хода) от Объекта оценки расположены остановки общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как отличная. |

2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

КГИОП – не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не является историческим зданием, расположен в границах Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа – ООЗ (31).

КИО – охранная зона газораспределительной сети, охранная зона канализационных сетей, единая охранная зона.

2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Оцениваемый объект недвижимости.





Фото 2. Оцениваемый объект недвижимости. Доступ ко входу в здание перегорожен пунктом утилизации отходов

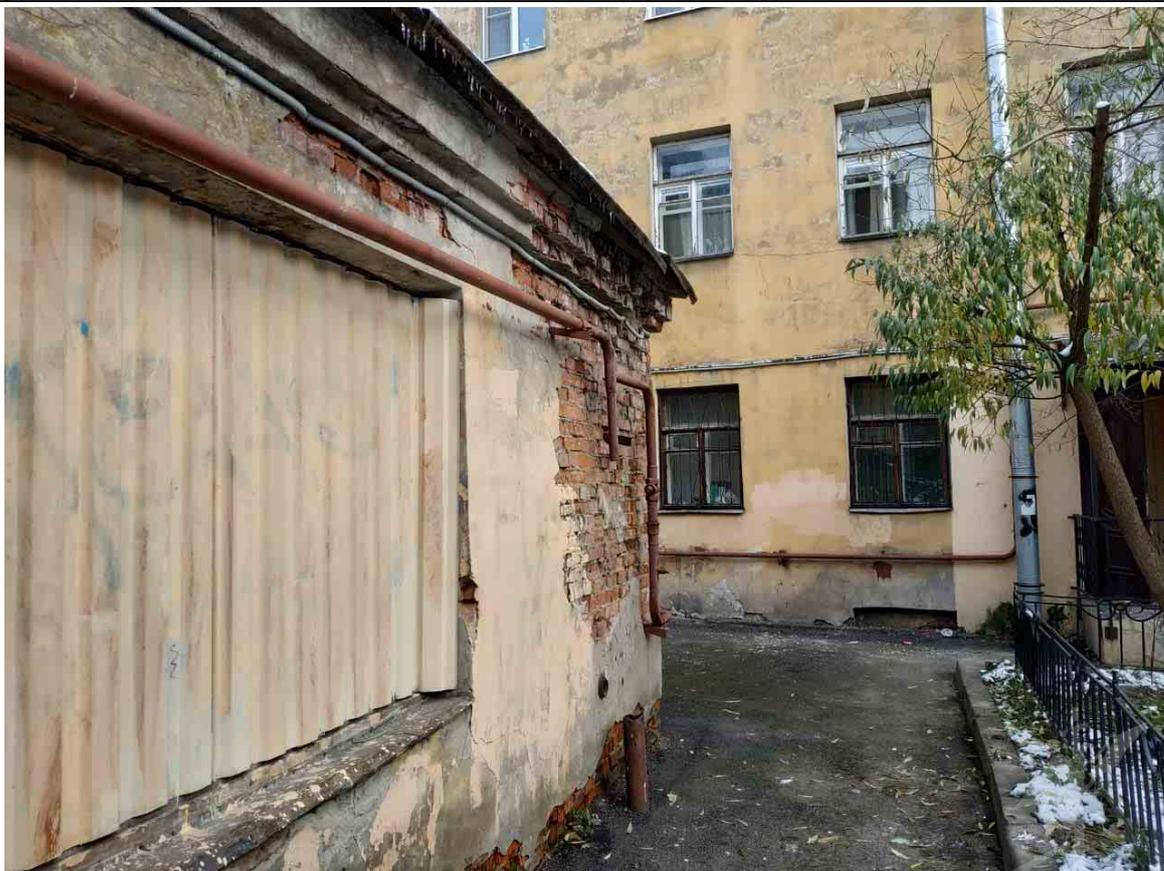


Фото 3. Оцениваемый объект недвижимости. Отпадение штукатурки. Деструкция кирпичной кладки. Выпадение кирпичей. Следы увлажнения

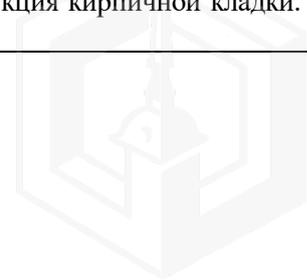




Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости.



Фото 5. Оцениваемый объект недвижимости.
Вид цокольной части здания. Отпадение штукатурки. Следы увлажнения

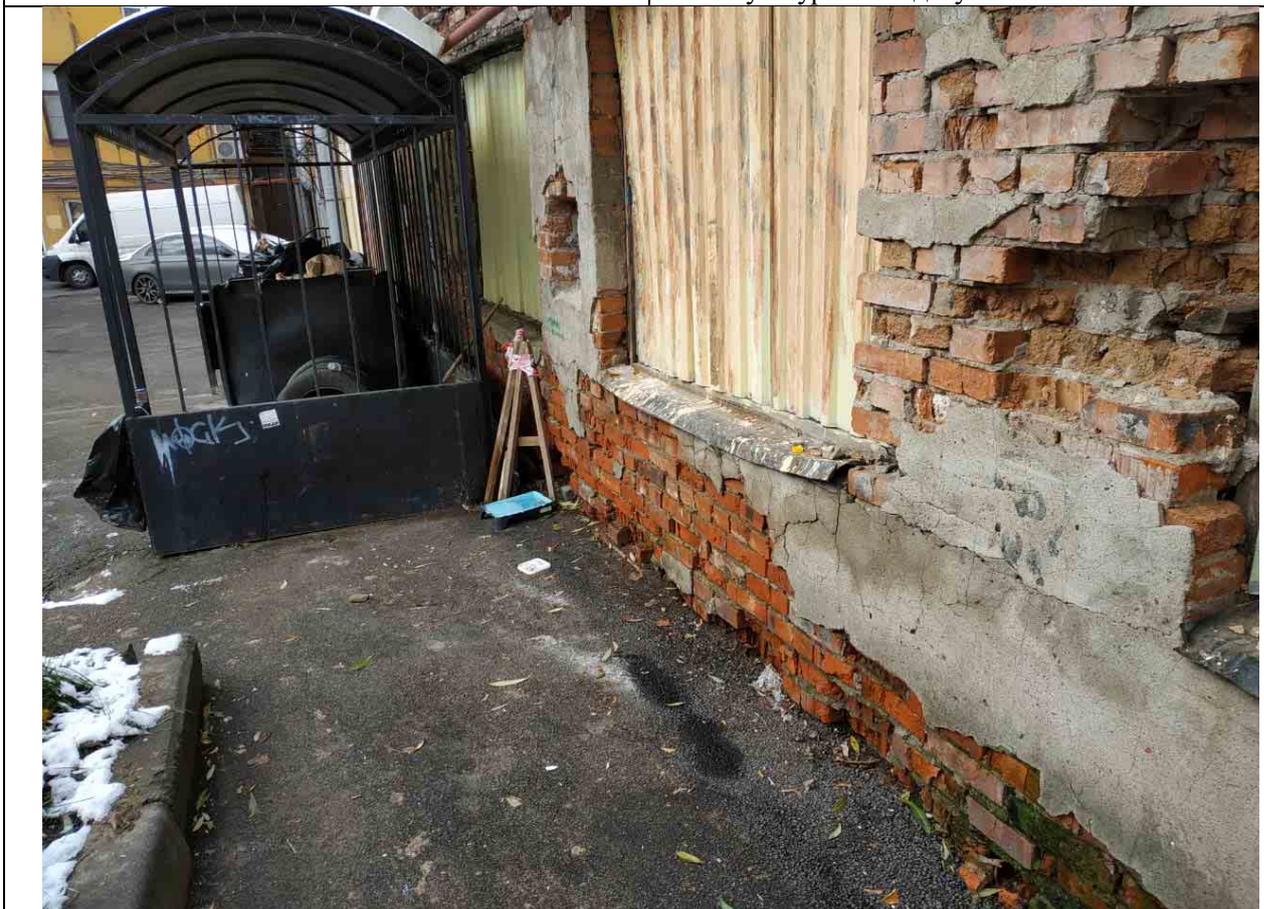


Фото 6. Оцениваемый объект недвижимости.



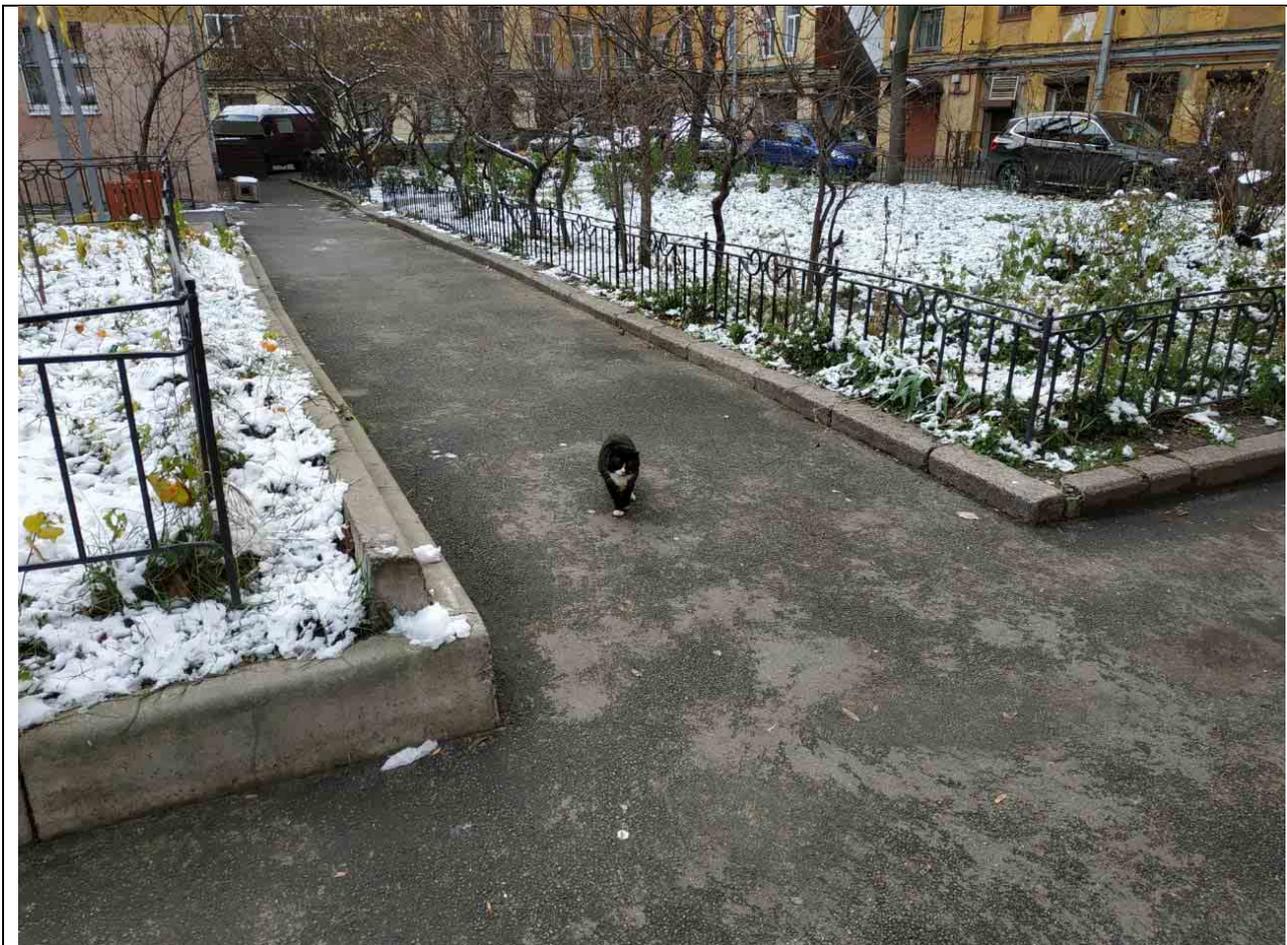


Фото 7. Ближайшее окружение



2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т

контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Думская ул., д. 5/22, лит. Г

30 октября 2019 г.

Объект оценки – застроенный земельный участок (формирование земельного участка не завершено, с расположенным на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер 78:31:0001229:2005), общей площадью 75,1 кв. м.

Здание – капитальное, 1-этажное. Стены – кирпичные, фундамент – ленточный, бутовый, построено в 1959 г. Назначение здания – нежилое, производственное. Согласно данным КГИОП здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.

Техническая документация по оцениваемому объекту капитального строительства отсутствует.

Доступ на Объект ограничен.

Техническое состояние конструктивных элементов:

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов согласно данным Технического паспорта | Признаки износа согласно Методике определения физического износа гражданских зданий |
|--|---|--|
| Фундамент | Ленточный, бутовый | Трещины, отпадение облицовки, отсутствие гидроизоляции на обрезах фундамента, следы увлажнения |
| Наружные (с отделкой) и внутренние капитальные стены | Кирпичные с облицовкой | Отпадение облицовки. Трещины в кирпичной кладке и перемычках. Выпадение кирпичей из кладки. |
| Крыша, кровля | Металлическая по стропилам | Ржавчина на поверхности кровли, пробоины и нарушение примыканий местами |
| Проемы | Оконные – заколочены металлическими листами Дверные – металлическая дверь | Оконные блоки отсутствуют |
| Санитарно-технические и инженерные устройства | Доступ в здание ограничен. Исходя из внешнего осмотра сделан вывод, что объект не обеспечен электроснабжением | |
| Внутренняя отделка | Доступ в здание ограничен. | |
| Санитарно-технические и инженерные устройства | Доступ в здание ограничен. | |

Общее техническое состояние конструкций оцениваемого здания, согласно Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404, может быть охарактеризовано как неудовлетворительное.

Представитель (ООО «Клиринг»)

Должность

Ф. И. О.

Подпись

Оценщик

Лыкова Т.П.



2.4. 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, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является использование существующего объекта под нежилые цели в составе объектов коммерческого назначения универсального назначения.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| | |
|---|------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе: | 6 000 000 |
| земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ № 78, Думская улица, участок 7, кад. № 78:31:0001229:2486 | 4 400 000 |

| | |
|---|------------------|
| объект капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, Думская улица, дом 5/22, кад. № 78:32:0001229:2005 | 1 600 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе: | 6 320 000 |
| земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ № 78, Думская улица, участок 7, кад. № 78:31:0001229:2486 | 4 400 000 |
| объект капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, Думская улица, дом 5/22, кад. № 78:32:0001229:2005 | 1 920 000 |

