

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, ул. Карла Маркса, д.60а, лит. А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.11.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 15.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, ул. Карла Маркса, д.60а, лит. А

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Схема местоположения объекта оценки

 – вход в здание



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	183 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021307:19
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями на 28 июня 2018 года) объект оценки расположен в пределах территориальной зоны Т1Ж2-2 - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водоснабжение: утрачено; Канализация: утрачено; Отопление: утрачено; Энергоснабжение: утрачено
Ближайшее окружение	1-2-этажные индивидуальные жилые дома, малоэтажные многоквартирные дома, гаражи, естественные насаждения
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется с ул. Карла Маркса
Форма участка, рельеф	Участок близкий к прямоугольной форме, рельеф участка ровный

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:38:0021307:2127
Площадь застройки, кв. м	75,4
Общая площадь здания, кв. м	52,9
Площадь здания с подвалом, кв. м	52,9
Полезная площадь здания, кв. м	263,9
Объем здания, куб. м	I
Группа капитальности	Кирпичное
Тип здания	Кирпич
Материал стен	1965
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	1
Этажность	Нет
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора
Вход (улица/двор)	6 окон, направленность -двор
Окна (количество, направленность)	78:38:0021307:2127
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Утрачено
Водоснабжение	Утрачено
Канализация	Утрачено
Отопление (централизованное/печное)	Централизованное - утрачено
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует

Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены, техническое состояние инженерных систем не проводилось
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное: массовое выпадение кирпичей, внутренняя отделка отсутствует, частичное разрушение крыши

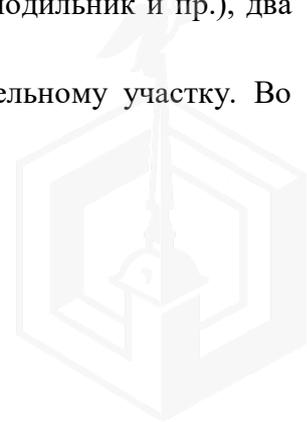
2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Рядом с объектом оценки расположены 1-2-этажные индивидуальные жилые дома, малоэтажные многоквартирные дома, гаражи, находящиеся в нормальном и удовлетворительном состоянии
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект расположен в квартале, ограниченном Ключевой ул., ул. Карла Маркса, Карьерным пр-м, Ильичевским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория представлена жилой застройкой, вблизи расположена детская площадка, естественные насаждения
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Стихийная
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом удовлетворительная. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции/ станции метро, м.	Объект оценки удален от ж/д станции «Дибунь» на расстоянии 0,9 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом удовлетворительная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Ильичевский пер.», расположена на расстоянии около 0,4 км, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 109Б, 315, маршруток такси № К-680
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

По данным осмотра по состоянию на 01.11.2019 г. и фотографиям из архива Оценщика по состоянию на 10.10.2018 г. все ранее имеющиеся в здании коммуникации утрачены. Здание находится в неудовлетворительном состоянии: массовое выпадение кирпичей, внутренняя отделка отсутствует, частичное обрушение крыши.

В результате визуального осмотра установлено, что на земельном участке расположены некапитальные сооружения: сарай, бытовой мусор (стол, стулья, холодильник и пр.), два гаража.

Вблизи участка расположен забор, относящийся к соседнему земельному участку. Во время осмотра границы оцениваемого участка установить не удалось.



2.3.3. Обременения объекта:

Согласно письму КГИОП № 01-25-7756/18-0-1 от 28.04.2018 г. объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. В границах земельного участка находятся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: зона ЗРЗ (38)01 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Согласно письму КГА № 3084/19 от 10.04.2018 г. в границах земельного участка находятся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: охранная зона водопроводных сетей.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № 78/001/006/2019-15557 от 24.06.2019 г. на земельный участок зарегистрированы обременения: охранная зона водопроводной сети площадью 160 кв. м, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 183 кв. м

В соответствии с Письмом МЧС России по Санкт-Петербургу № 5017-5-1-1 от 08.05.2018 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, ул. Карла Маркса, д.60а, лит. А на является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта (фотографии помещений здания представлены из архива Оценщика по состоянию на 10.10.2018 г., поскольку на момент осмотра возможность доступа в здание отсутствовала):

Фотографии по состоянию на 01.11.2019 г.	
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания и земельного участка	Вид фасада здания



Фотографии по состоянию на 10.10.2018 г.



Фото 7

Вид фасада здания



Фото 8

Вид фасада здания



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Вид фасада здания



Фото 11

Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 12

Общий вид помещений





Фото 13

Общий вид помещений



Фото 14

Общий вид помещений



Фото 15

Общий вид помещений



Фото 16

Общий вид помещений



Фото 17

Общий вид помещений



Фото 18

Общий вид окна





Фото 19

Состояние земельного участка



Фото 20

Состояние земельного участка



Фото 21

Состояние земельного участка



Фото 22

Состояние земельного участка



Фото 23

Состояние инженерных систем



Фото 24

Состояние инженерных систем



2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

А К Т
осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием
от 01 «ноября» 2019 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, поселок Песочный, улица Карла Маркса, дом 60а, литера А
2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние ¹	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	183	52.9	1	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора	6 окон, направленность - двор	Кирпичное	Утрачено	Утрачено	Утрачено	Утрачено	Неудовлетворительное	Не используется

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Руководитель проектов по оценке недвижимости департамента оценки
ФИО	Рычкова (Сиротенко) Анна Витальевна
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ Градация состояния зданий:

"Хорошее" - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатационно конструктивный элемент. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

"Удовлетворительное" - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21-40%).

"Неудовлетворительное" - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).

"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

"Негодное" - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (физический износ 81-100%). При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

По данным архива Оценщика все ранее имеющиеся в здании коммуникации утрачены. Здание находится в неудовлетворительном состоянии: массовое выпадение кирпичей, внутренняя отделка отсутствует, частичное обрушение крыши.

В результате визуального осмотра установлено, что на земельном участке расположены некапитальные сооружения: сарай, бытовой мусор (стол, стулья, холодильник и пр.), два гаража.

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Объект расположен за пределами зон охраны объектов культурного наследия;
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой застройкой. Рядом с объектом оценки расположены 1-2-этажные индивидуальные жилые дома, малоэтажные многоквартирные дома, гаражи, находящиеся в нормальном и удовлетворительном состоянии.
3. Доступность автомобильным транспортом – удовлетворительная, общественным транспортом – удовлетворительная;
4. Согласно осмотру, состояние здания неудовлетворительное.
5. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства.
6. Оцениваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны Т1Ж2-2 – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
7. Отсутствуют инженерные коммуникации.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего здания и использование земельного участка под индивидуальное жилищное строительство.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	1 041 667,67	1 100 000
Рыночная стоимость здания, руб.	291 667,67	350 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	750 000	750 000
Удельный показатель стоимости земельного участка на 1 кв. м общей площади, руб. (НДС не облагается)	4 098	
Удельный показатель стоимости здания оценки на 1 кв. м общей площади, руб. с учетом НДС	6 616	
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки		
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	990 000	
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 210 000	