

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЕРЕУЛОК ДЕКАБРИСТОВ, ДОМ 8, КОРПУС 3, ЛИТЕРА Б

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 30.10.2019 г.;

1.2. Дата составления отчета 27.11.2019 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.

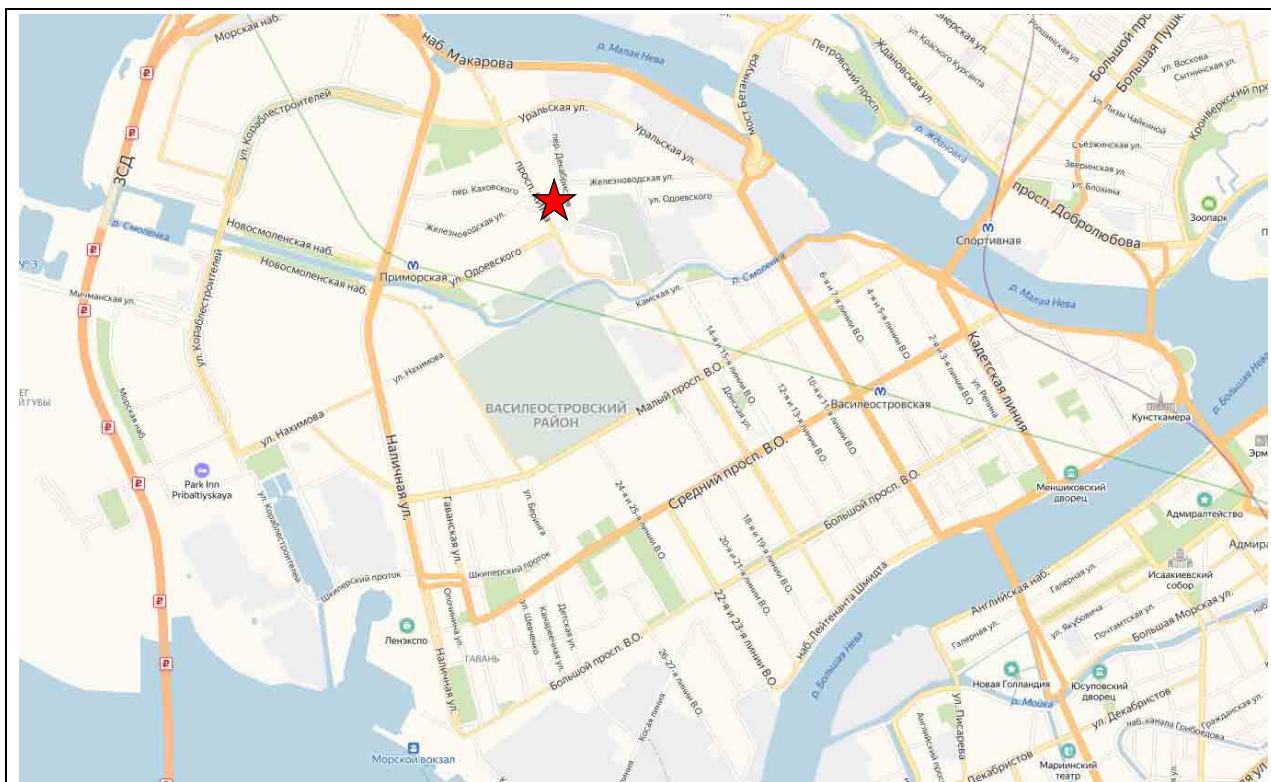


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



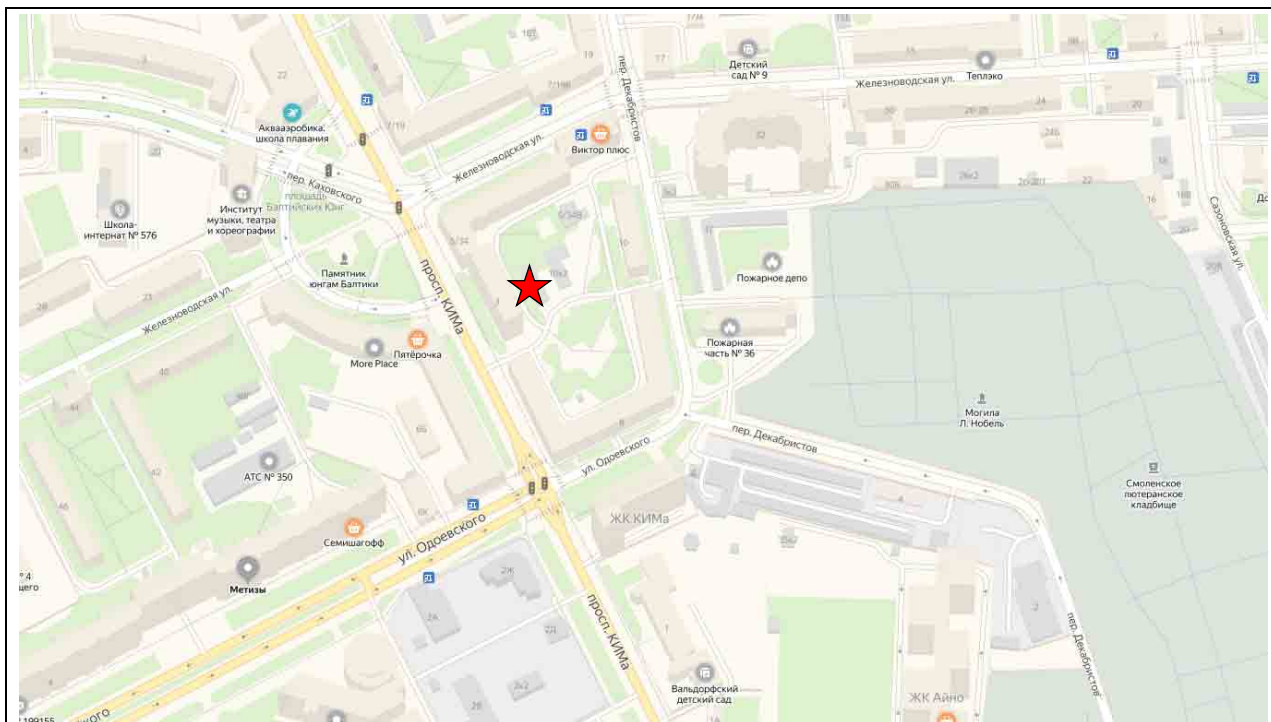


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

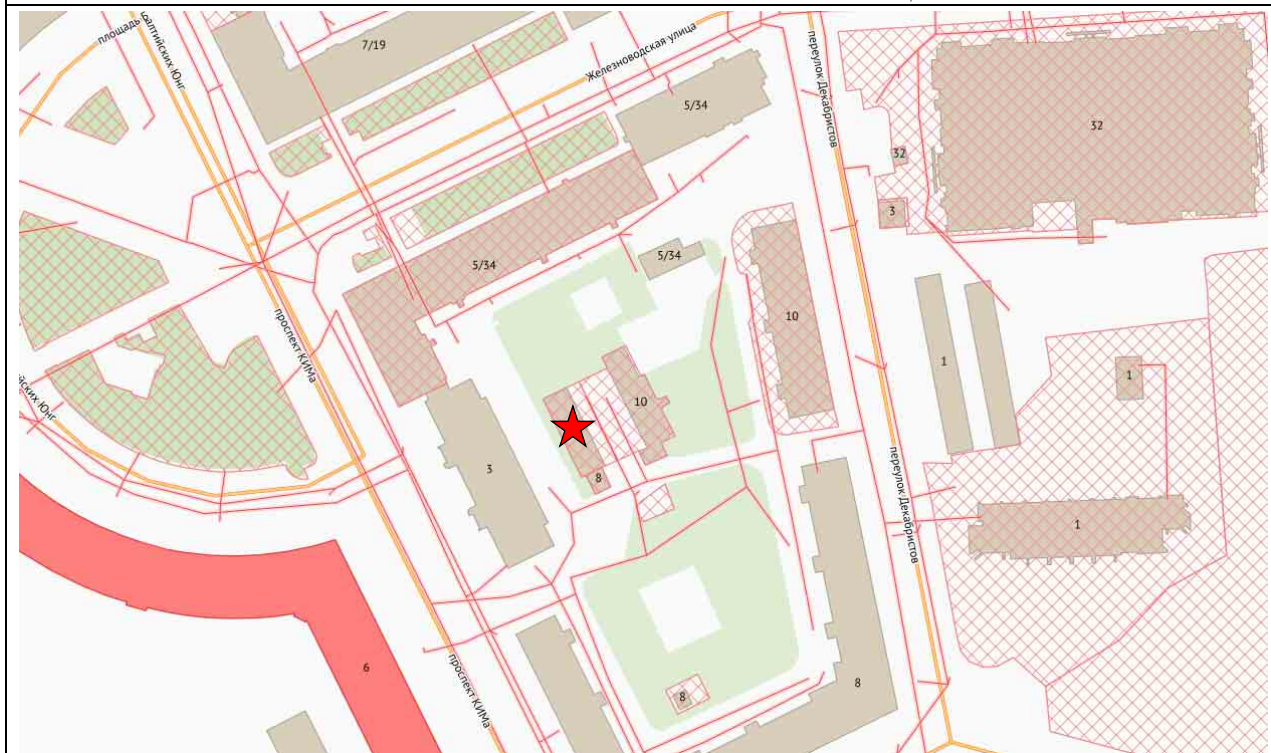


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	271,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:06:0002064:1487
Зонирование по градостроительной ценности	<p>Ген. план СПб. Зона ЗЖД – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;</p> <p>ПЗЗ – зона ТЗЖДЗ – многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически</p>

	сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:06:0002064, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления.
Ближайшее окружение	Незастроенные территории, бывшие сельхоз угодья Павловской опытной станции Всероссийского института растениеводства им. Н.И. Вавилова. Ближайшая застройка расположена на расстоянии около 150 м от Объекта и представлена среднеэтажной жилой застройкой поселка Динамо.
Подъезд к участку	Через внутриквартальные проезды со стороны пр. Кима и пер. Декабристов

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:06:0002064:1013
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	131,4
Объем здания, куб. м	Нет данных
Группа капитальности	Нет данных
Назначение	Нежилое
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1970
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход с дворовой территории
Наличие оконных проемов	Два оконных проема, зарешечены
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газоснабжение	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Доступ в здание ограничен
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии. Доступ в здание ограничен. Существенных деформаций стен не выявлено

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Василеостровском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в центральной части квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно жилой застройкой с включением объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школа). Объекты общественно-делового назначения представлены встроенными помещениями торгово-сервисного назначения, расположенными на первых этажах жилых домов.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Условия парковки удовлетворительные
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки осуществляется через внутриквартальные проезды со стороны пр. Кима и пер. Декабристов. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется

	как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – практически отсутствуют. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют.
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Приморская» составляет около 1,0 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 200-250 м (менее 5 мин пешего хода) от Объекта оценки расположены остановки коммерческого (маршрутные такси) и общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая.

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 3 типа – ОЗР-3(06).

КИО – охранная зона канализационных сетей, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, зона градостроительных ограничений, зона регулирования застройки.

2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Оцениваемый объект недвижимости.



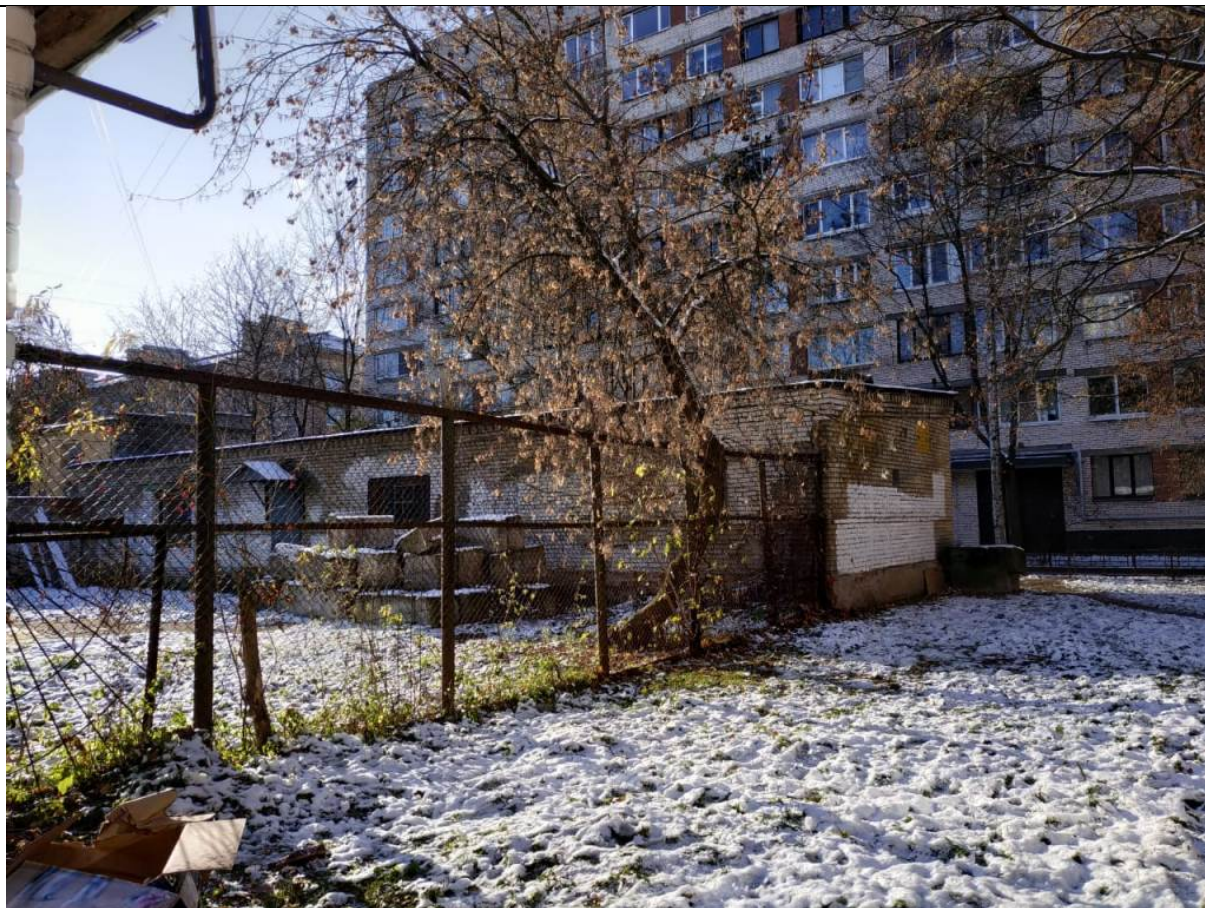


Фото 2. Оцениваемый объект недвижимости. Доступ на территории участка и в здание ограничен.



Фото 3. Ворота через которые осуществляется доступ на территорию участка

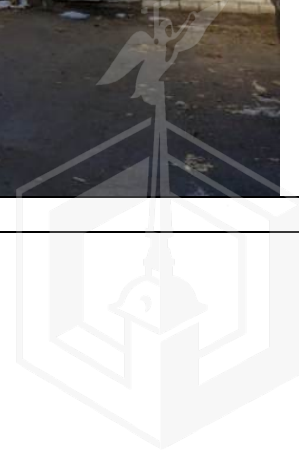




Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости.
Табличка с номером дома



Фото 5. Оцениваемый объект недвижимости

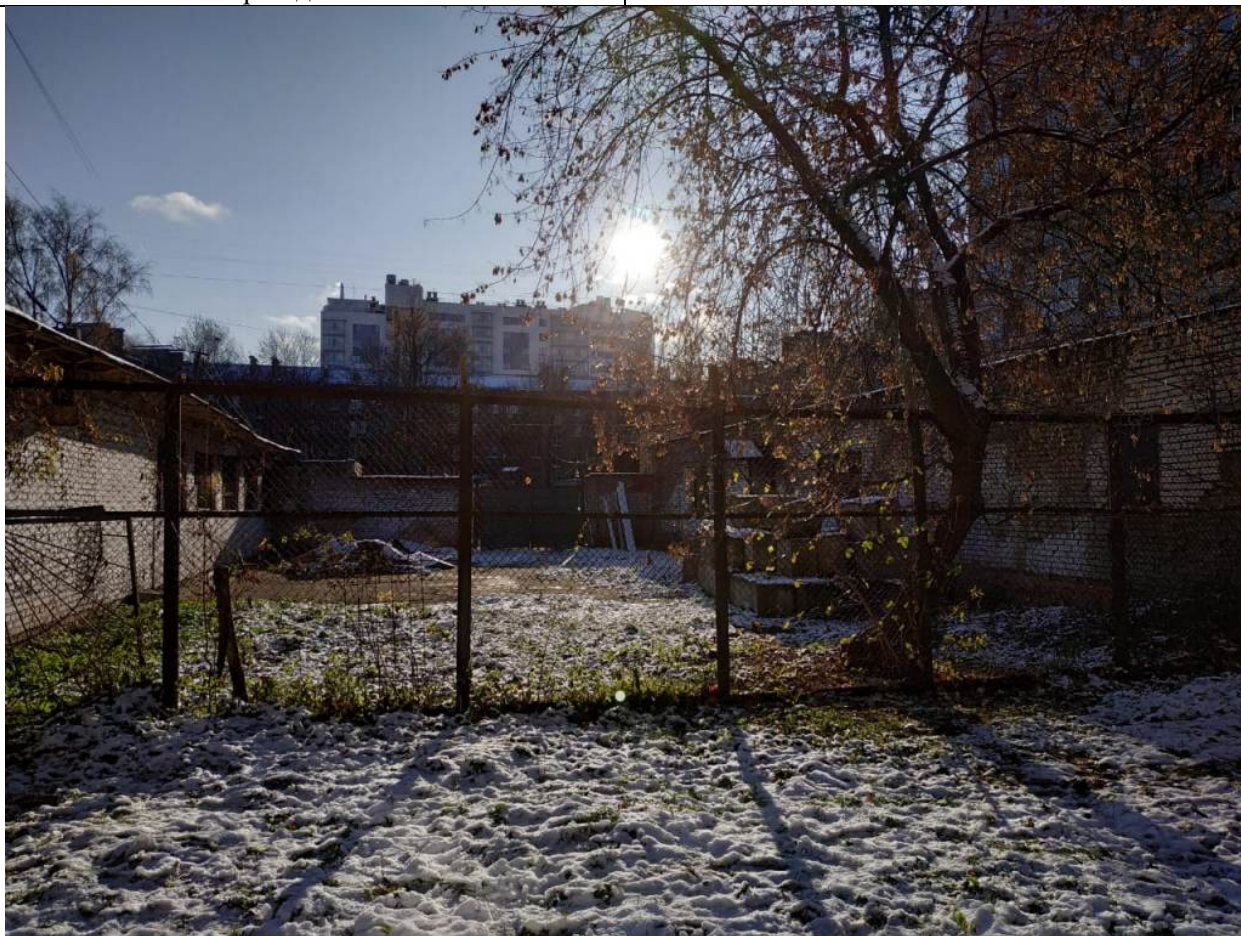


Фото 6. Оцениваемый объект недвижимости





Фото 7. Ближайшее окружение



Фото 8. Ближайшее окружение

2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т

контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, переулок Декабристов, дом 8, корпус 3, литера Б

30 октября 2019 г.

Объект оценки – застроенный земельный участок (формирование земельного участка не завершено, с расположенным на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер 78:06:0002064:1013), общей площадью 131,4 кв. м.

Здание – капитальное, 1 этажное. Стены – кирпичные, фундамент – ж/б, ленточный, построено в 1970 г. Назначение здания – нежилое, склад. Ранее здание использовалось совместно с действующей котельной, закреплённой на праве хозяйственного ведения за ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», расположенной на смежном с оцениваемым объектом земельном участке. 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	Железобетонный, ленточный	Трещины, отсутствие гидроизоляции на обресе фундамента, следы увлажнения
Наружные (с отделкой) и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Следы сырости, выветривание швов, осадочные трещины
Крыша, кровля	Плоская, рулонная	-
Проемы	Оконные – двойные, створные Дверные – металлическая дверь	-
Санитарно-технические и инженерные устройства	Доступ в здание ограничен.	Исходя из внешнего осмотра сделан вывод, что объект 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 удовлетворительное.

Представитель (ООО «Клиринг»)

Должность

Оценщик

Ф. И. О.

Лыкова Т.П.

Подпись

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 коммунального хозяйства.



2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	3 900 000
земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов, переулок Декабристов, участок 83, кад. № 78:06:0002064:1487	1 600 000
объект капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, переулок Декабристов, дом 8, корпус 3, литера Б, кад. № 78:06:0002064:1013	2 300 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	4 360 000
земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов, переулок Декабристов, участок 83, кад. № 78:06:0002064:1487	1 600 000
объект капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, переулок Декабристов, дом 8, корпус 3, литера Б, кад. № 78:06:0002064:1013	2 760 000

