

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.110а, лит. А.**

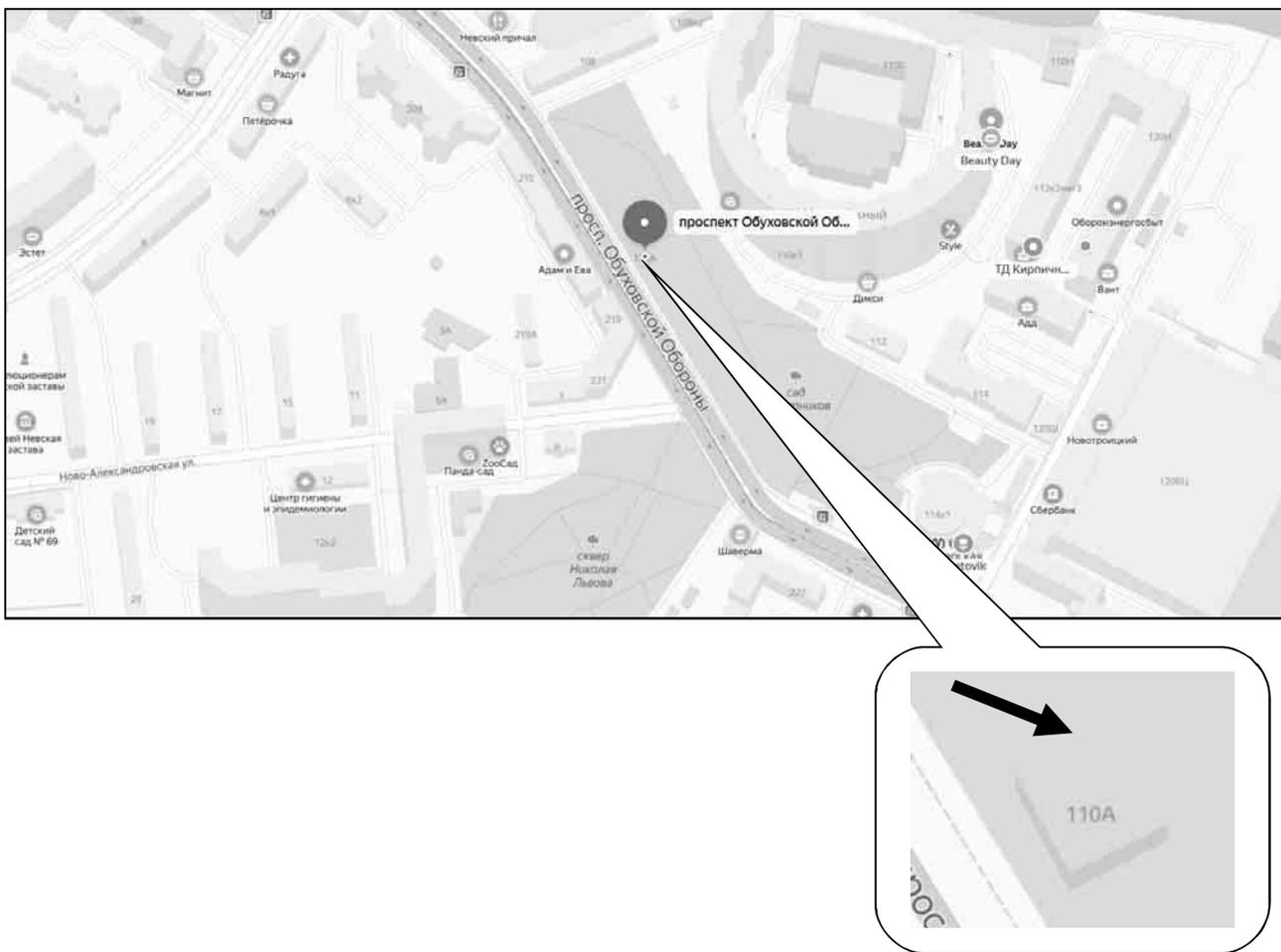
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 31.10.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 05.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объектов оценки:**

**Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.110а, лит. А**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

**→** – вход в здание со двора



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка, кв.м.	82
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0716901:3061
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016г. № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в актуальной редакции) объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТР2 - зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой <sup>1</sup>	Электроснабжение: нет; Теплоснабжение: нет; Водоснабжение: нет; Канализация: нет; Газоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на красной линии проспекта Обуховской обороны. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: зона жилой и общественно-деловой застройки.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны проспекта Обуховской обороны.
Форма участка, рельеф	Форма – прямоугольная, рельеф – ровный, без значительный уклонов

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:12:0716901:1029
Площадь застройки, кв. м	74,8
Общая площадь здания, кв. м	48,8
Полезная площадь здания, кв. м	н/д
Объем здания, куб. м	244
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Отдельно стоящее нежилое здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1930
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный вход (со двора)
Окна (количество, направленность)	3 окна / на 3 стороны
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Нет
Теплоснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Газоснабжение	Нет

<sup>1</sup> Согласно данным осмотра

Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на красной линии проспекта Обуховской обороны. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройкой.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: проспектом Обуховской обороны, Бертовским переулком.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположены: сад Печатников, жилые дома, Юридическая академия, супермаркет «Дикси», детский сад № 80.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
<b>Транспортная доступность, в т.ч.</b>	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом ограничена невозможностью подъезда непосредственно к объекту оценки. Состояние дорожного покрытия – хорошее.
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от станции метрополитена «Пролетарская» на расстоянии 0,33 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом хорошая. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Остановка Станция метро Пролетарская», расположена на расстоянии около 0,22 км, проходящие маршруты общественного транспорта: - автобусы №№ 3М, 3МБ, 11, 48, 115, 115А - маршрутки №№ К-11, К-239, К-53.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Транспортная доступность грузовым транспортом ограничена невозможностью подъезда непосредственно к зданию. Объект оценки имеет неудовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для разгрузки.



### 2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-17162/19-0-1 от 22.08.2019 г. земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д.110а, литера А (в границах здания) расположен за пределами зон охраны объектов культурного наследия. В пределах границ участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекта) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-15241/19-0-1/1 от 23.07.2019 г. объект по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д.110а, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
- В соответствии с Письмом КГА Санкт-Петербурга от 24.10.2018 г. № 8124/19 имеются следующие градостроительные ограничения: земельный участок расположен в границах водоохранной зоны водного объекта и в зоне прибрежной защитной полосы водного объекта.
- В соответствии с Распоряжением КИО Санкт-Петербурга от 31.10.2019 г. № 2732-рз части земельного участка расположены в границах:
  - Земельный участок (весь) площадью 82 кв.м находится в водоохранной зоне водного объекта;
  - Земельный участок (весь) площадью 82 кв. м находится в охранной зоне канализационных тоннельных сетей;
  - Часть земельного участка площадью 39 кв.м находится в охранной зоне водопроводных сетей.

На земельный участок распространятся следующие ограничения (обременения) в использовании: охранный зона канализационных тоннельных коллекторов, охранный зона канализационных сетей, охранный зона водопроводных сетей, водоохранная зона водного объекта.

Собственника обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

- В соответствии с Письмом МЧС по Санкт-Петербургу № 99015-1-2 от 24.07.2019 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д.110а, литера А на является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение	Адресный указатель, здания, соседствующего с объектом оценки
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение	Вид фасада здания





Фото 7

Ближайшее окружение



Фото 8

Ближайшее окружение



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Вид фасада здания



Фото 11

Вид фасада здания



Фото 12

Вид фасада здания





Фото 13

Состояние здания



Фото 14

Состояние здания



Фото 15

Вид фасада здания



Фото 16

Вид фасада здания



Фото 17

Состояние здания



Фото 18

Состояние крыши здания





Фото 19

Состояние крыши здания



Фото 20

Состояние крыши здания



## 2.3.5. Акт осмотра объекта недвижимости:

### А К Т

осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием  
от 31 «октября» 2019 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 110а, литера А

#### Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	Кадастровый номер не присвоен на дату осмотра
Площадь, кв. м	82 кв.м
Форма и основная протяженность	прямоугольная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Благоустройство территории
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание в ветхом состоянии
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
<i>электроснабжение</i>	Нет
<i>теплоснабжение</i>	Нет
<i>водоснабжение</i>	Нет
<i>канализация</i>	Нет
<i>газоснабжение</i>	Нет

#### Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:12:0716901:1029
Площадь, кв. м.	48,8
Строительный объем, куб.м	н/д
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1930
Год капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Состояние по осмотру <sup>1</sup>	Ветхое
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
<i>электроснабжение</i>	Нет
<i>теплоснабжение</i>	Нет
<i>водоснабжение</i>	Нет
<i>канализация</i>	Нет
<i>газоснабжение</i>	Нет

<sup>1</sup>Градация состояния зданий:

"Хорошее" - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. 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%).

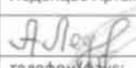
"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

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



Карта локального местоположения объекта оценки



Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Леденцов Артём Алексеевич
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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 смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройкой;
3. Доступность автомобильным транспортом – нормальная, общественным транспортом – хорошая;
4. Согласно осмотру, состояние здания ветхое: отсутствие отделки, разрушение несущих конструкций, повреждение стен, повреждение кровли с локализацией повреждений по всей площади, утрачены оконные проемы, межкомнатные двери отсутствуют.
5. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – благоустройство территории.
6. Оцениваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны рекреационного назначения ТР2 - зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.
7. Отсутствуют инженерные коммуникации.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего здания и использование земельного участка под общественно-деловые цели.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>		
<b>Показатель</b>	<b>без учета НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	272 166,67	280 000
Рыночная стоимость здания, руб.	39 166,67	47 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	233 000	233 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	2 842	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	963	

